



Information om Muntra Fruarnas gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska föreningen Muntra Fruarna består av 86 enskilda fastighetsägare/tomträttsinnehavare. Vi äger och förvaltar tillsammans vårt områdes gemensamhetsanläggningar, såsom: parkeringsplatser, garagelängor, lekplatser, vägar, spolplattan, lyktstolpar, sopbehållare, skogspartier, gräsytor, träd, buskar, kulvertar, avloppsledningar, brunnar, vatten, värmesystem, elledningar, elskåp, TV-anläggning, mm.

D.v.s. alla ytor som inte är den enskilda fastighetsägarens/ tomträttsinnehavarens egen tomt och hus.

Styrelsens ambition är att förvalta området av bostadsbebyggelse i parkomgivning vilket har medfört att vi underhåller befintliga och friska planteringar, buskage o träd och åtgärdar sjuka och döda delar av beståndet enligt trädplanen som upprättades till grund för underhållsinsatserna. Borttagna träd o buskar ersätts i möjligaste mån med nyplantering för att behålla områdets karaktär.

Ansvarsgränser gällande vatten och värmesystemet.

- Ekonomiska föreningen Muntra Fruarna ansvarar för vatten och värmesystemet i sin helhet, tekniska installationer och rörledningsnät, avseende underhåll och drift fram till bjälklag under hus hos den enskilde fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren.
- Föreningen har ansvar för och tecknar avtal med leverantör av vatten och fjärrvärme och ev. tillhörande serviceavtal.
- Medlem och enskild fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för vatten och värmesystemet i sin helhet, genom bjälklag och vidare in i huset. Här avses t ex ventiler, reglercentral, cirkulationspump, rörledningar och tillbehör till enskilda huset.
- Vid planerat underhåll, renovering och felavhjälpande underhållsarbeten eller ombyggnadsarbeten, som berör vatten- eller värmesystemet på den enskilda fastigheten eller huset, ska fastighetsägaren/ tomträttsinnehavaren konsultera Muntra Fruarnas värmegrupp/ombud, alternativt styrelsen, för att visa att planerad utrustning och materiel är anpassat för vår anläggning och inte kommer att störa driften eller påverka effektiviteten i vår värmeanläggning.
- Enskild fastighetsägare som bygger om huset så att den uppvärmda ytan förändras, är skyldig att skriftligen meddela Muntra Fruarnas styrelse om förändringen. Utökning av uppvärmd yta måste i förväg godkännas av styrelsen så att det säkerställs att anläggningens kapacitetstak inte överskrids.

Utdrag ur servitutsavtalet för fastigheter inom kvarteret Muntra Fruarna och Salome:”
Förmånstagaren äger icke å tomten nr () i kvarteret Muntra Fruarna och Salome inrätta självständig värme och vattenanläggning, ej heller anlägga särskilda ledningar för värme, varm- och kallvatten eller avlopp”. Det är således enligt servitutsavtalet inte tillåtet för fastighetsägare/tomträttsinnehavare att göra några förändringar i rörledningssystemet under husen/fastigheten. Ovanstående gäller i tillämpliga delar även kvarteret Aniaras kedjehus som Muntra Fruarna förser med vatten och värme.

Undercentralen (UC)

Vår undercentral är belägen utanför gaveln på soprangränd 22. Den är placerad under mark och ingången utgörs av en stållucka i gräsmattan. Undercentralen är hjärtat i vårt vatten- och värmesystem, därifrån distribueras kallt och varmt tappvatten samt varmvatten till våra radiatorer. Efter att ha varit i drift i närmare 40 år byttes vår undercentral 2009. Reglersystem, pumpar, ställdon, ventiler, expansionskärl, värmeväxlare mm byttes ut till ett modernt energieffektivt system.

Rörledningsnätet som går runt området i kulvertar är dock i original sedan 1970.

Till undercentralen levereras fjärrvärme från Fortum AB och kallvattnet kommer från Stockholm Vatten AB. Fjärrvärmens används för två syften;

- Att värma vattnet som cirkulerar runt i radiatorerna och värmer våra hus.
- Att värma kallvatten till tappvarmvatten.

Värmesystemet (radiatorerna, elementen) är ett slutet vattensystem. Det är samma vatten som cirkulerar runt i området och värms upp när det passerar undercentralen. I systemet pumpas vattnet runt via flera tusen rörkopplings-punkter, radiatorer och ventiler.

En droppande cirkulationspump eller annan rörkoppling gör att systemet tappar flera hundra liter vatten på några dagar, och värmeombudet måste då fylla på med nytt vatten. Det nya vattnet innehåller färskt syre som gör att radiatorerna rostar lättare. Därför är det angeläget att systemet är tätt och att nytt vatten inte behöver fyllas på. Det åligger den enskilde fastighetsägaren att skyndsamt åtgärda droppande ventiler och andra kopplingar!

Om en radiator (värmeelement) måste monteras bort vid renovering eller reparation skall värmeombudet meddelas innan arbetet påbörjas.

I varje enskilt hus finns en reglercentral och två temperaturgivare. En temperaturgivare sitter placerad på fasaden utomhus och känner av utomhustemperaturen och den andra sitter på väggen i vardagsrummet och känner av hur varmt det är inomhus. Signalerna från dessa styr en shuntventil som öppnar och stänger för att radiatorerna skall få rätt mängd varmvatten så att en behaglig inomhustemperatur erhålls. Där finns även en cirkulationspump som pumpar runt vattnet i huset. Det är den enskilda fastighetsägarens ansvar att se till att alla komponenter i det egna huset fungerar som de ska.

I samband med att Muntra Fruarnas nya undercentral byttes, injusterades alla strypventiler under husen så att varje fastighet skulle få rätt mängd värme in i huset. Denna injustering visade också att några hus hade trasiga komponenter i den egna reglerutrustningen. De har därför tvingats byta dessa för att få tillbaka en behaglig temperatur.

Ett vanligt fel är en trasig cirkulationspump, eller en shuntventil som fastnat i ett läge och inte längre reagerar på styrsignalerna från temperaturgivarna inom- och utomhus.

Vid ombyggnationer och renoveringar inne i ett enskilt hus, där vatten och värmesystemet berörs skall behörig rörinstallatör anlitas och värmeombudet informeras. Då kan vattenavstängningar förberedas och planeras så att så få som möjligt störs under avstängningen och att information till berörda kan lämnas i förväg. Föreningen vill givetvis också förhindra att ingrepp i systemet sker som kan medföra brister i värme- och vattentillförseln till det enskilda huset och de fastigheter som ligger senare på samma ledning.

Huvudavstängningsventilerna som sitter i varje fastighet är ålderstigna, och sällan eller aldrig motionerade. De går därför ibland sönder när de skall stängas eller öppnas varvid man blir tvungen att akut stänga ventiler i undercentralen med åtföljande störningar i hela området.

Garage i garagelängor på Soprangränd

Till varje fastighet på Soprangränd 6-98 (radhusen) finns ett garagebås i länga vid och i anslutning till områdesinfarten från Soprangränd. Garagen ägs av föreningen och berörda fastighetsägare har dispositionsrätt till det allokerade garagebåsen som är knutet till fastigheten. Som vid all annan disposition av annans egendom är det den som disponerar garaget som ansvarar för löpande skötsel och underhåll. Slitagedelar såsom dörr, lås och golvyta ansvarar dispositionsrättsinnehavaren för medan föreningen ansvarar för byggnadens väggar och tak samt tillhandahåller elström för ett schablonberäknat självkostnadspris till varje garagebås. Vid påkörningsskador och inbrott skall skador repareras av den som disponerar garaget, oaktat vem som är vållande.

Föreningen har en försäkring för all egendom men självrisken är hög och i normalfallet brukar skador på enstaka garagebåsen behöva åtgärdas på nyttjarens bekostnad och de eventuella försäkringar som kan finnas hos denne. Hemförsäkringen täcker sällan skador på annans byggnad vid inbrott i garaget.

Bensin och drivmedel i kärl, gasolbehållare, gastuber och annat brandfarligt materiel får ej förvaras i garagen. Eluttaget är avsett för motorvärmare och handverktyg, inte för annan elektrisk utrustning.

Inget får förvaras under husen i kryppgrunden

Organiskt material får inte förvaras under husen. Det drar till sig skadedjur och kan orsaka mögel- och fuktskador. Brännbara ämnen får under inga förhållanden förvaras under husen.

Styrelsen/värmegruppen 2013