

Uppdatering och ny information från styrelsen

Just nu får vi många förfrågningar om vad som händer med stambytet, takrenoveringen, badrummen m.m. Vi ska här försöka informera kring läget om vad som är på gång i föreningen just nu.

STAMBYTET

I november ifjol fattade föreningen vid en extra föreningsstämma beslut om att ändra tidigare fattat beslut om relining till stambyte. Föreningens ambition var att detta arbete skulle kunna sättas igång under andra kvartalet 2015. Så kommer det inte att bli. I bästa fall kan start ske den 15 augusti.

Bakgrunden är bl.a. att föreningen måste säkerställa att de beslut som är fattade också är juridiskt hållbara. Stämmans beslut har nämligen ifrågasatts av två medlemmar i föreningen, som via ett juridiskt ombud anser att det finns grund för klander mot det fattade beslutet eftersom medlemmarna inte kan anses ha förstått styrelsens förslag och stämmans beslut, menar anmälarna.

I det brev som via advokatbyrå tillställts föreningen sägs att föreningen måste inhämta Hyresnämndens godkännande för att få ta över ansvaret att slutföra stamrenovering fram till och med tätskiktet. Detta är menar vi att slå in öppna dörrar eftersom denna process redan inletts av styrelsen och vilken vi också varit medvetna om. Det är det den här blanketten, som vi skickat ut handlar om. *Det är därför viktigt att de medlemmar, som inte svarat, lämnar in blanketten snarast för att inte ytterligare försena processen. Lämnar man inte in ett svar kommer man att anses svarat nej och kallas till sammanträde med Hyresnämnden. I skrivande läge har drygt 250 medlemmar (av 395) lämnat in svar, sex har svarat nej!*

Vidare i skrivelse från advokatbyrån, anser de två anmälarna att föreningen inte kan kompensera de mellan 30 och 40 medlemmar som renoverat sina badrum under tiden nov 2010 – mars 2013. Något som de för övrigt uppmanades att göra av den då sittande styrelsen.

Det sägs också att styrelsen skulle återkomma angående finansieringen men inte gjort det för att vi inte underställt medlemmarna styrelsens finansieringsförslag. Vi menar att just finansieringen är en styrelsefråga och därför inte behöver underställas stämman. Vi har redovisat olika alternativ vid ett informationsmöte, lyssnat på medlemmarnas åsikter och därefter fattat ett beslut.

Slutligen menar anmälarna att det kan antas att Hyresnämnden inte kommer att godkänna föreslagna åtgärder på grund av det ofullständiga stämmobeslutet.

Anmälarna hemställer slutligen att styrelsen kallar till en ny extra föreningsstämma eller beslutar att ansvara för och med gemensamma medel finansiera återställningen av utrymmen i medlemmarnas lägenheter över tätskikt.

Vi har naturligtvis varit i kontakt med våra jurister och kommer att svara på skrivelsen. Vår bedömning kvarstår och vi anser det nödvändigt att komma igång med stam- och badrumsrenovering snarast.

Risk finns dock för att anmälarna drar ärendet vidare till tingsrätt eller hyresnämnd, vilket i så fall avsevärt kan försena de åtgärder som styrelsen föreslagit och stämman godkänt.

UPPHANDLING AV ENTREPRENÖR

Styrelsen har efter upphandling och förhandling beslutat skriva avtal om stam- och badrumsrenovering med Våtrumsteknik AB. När kontraktet är undertecknat kommer vi att kalla till informationsmöte. Våtrumsteknik kommer också att ta enskild kontakt med samtliga lägenhetsinnehavare för att säkerställa vad som behöver göras i respektive badrum samt inhämta eventuella önskemål.

KOSTNAD FÖR BADRUM OCH KÖK

I den information som getts har vi nämnt att i samband med stambytet kommer samtliga medlemmar att erbjudas ett standardbadrum. Kostnaden för ett sådant badrum inklusive arbeten, inventarier, tätskikt m.m. blir ca 52 000 kr varav arbetskostnaden beräknas till ca 29 000 kr vilket med 50 % ROT-avdrag 14 500 kr blir 37 500 kr. Eftersom badrummen ser olika ut kan slutkostnaden komma att variera både uppåt och nedåt men det här ger ändå en indikation på vilka summor vi talar om.

Den eller de som vill har dyrare kakel t.ex. eller som tycker att den wc-stol som finns är ok får lägga på respektive dra av på slutkostnaden.

Den eller de som vill kan också välja att anlita en annan entreprenör för just badrumsrenoveringen men då är det den entreprenörens offert som gäller, liksom övriga garantiåtaganden.

För de som endast har wc eller de som utöver badrum också har en wc är kostnaden ca 25 000 kr varav arbetskostnaden uppgår till 15 000 kr vilket med 50 % ROT-avdrag blir 7 500 kr och en slutkostnad på ca 17 500 kr.

Beträffande de ingrepp som behöver göras i köket har styrelsen bestämt att föreningen gemensamt står för dessa kostnader.

VAR BÖRJAR STAMBYTET

Det här är den kanske vanligaste frågan vi får just nu. Detta är ett projekt som kommer att pågå i 2-3 år, så det kan dröja innan just du

kontakts. Vi har för avsikt att återkomma med en preliminär tidplan för området så snart det är möjligt.

UPPEHÅLLSRUM

Just nu håller vi på och inreder lokalen under pizzerian så att den kan fungera som ett dagrum under stambytet. Det kommer att finnas möjlighet att göra enklare måltider, använda mikrovågsugn, koka te och kaffe, använda Internet, titta på TV m.m. Här finns också toaletter och duschar. Tyvärr har dock föreningen inga evakueringslägenheter att erbjuda.

TAKRENOVERINGEN PÅBÖRJAS

Styrelsen kommer inom kort att skriva kontrakt med Tresson AB för reparationer av våra tak, takterrasser och takfönster. En grundlig inventering av våra tak visade att de är i ännu sämre kondition än vad vi hade anledning att tro. Kostnaden för takrenoveringen kommer därför att bli väsentligt högre än vi först trodde. Reparationen är dock nödvändig. Styrelsen har tittat på finansieringen och tror att även med de ökade kostnaderna för takrenoveringen ska vi inte behöva höja avgifterna de närmaste 4-5 åren. Det som kan skapa problem är naturligtvis en stor räntehöjning men som det ser ut nu klarar vi investeringen.

Start för takreparationen blir under andra kvartalet i år. Först kommer vi att kalla till ett informationsmöte därefter en extra föreningsstämma eftersom vi behöver medlemmarnas tillstånd att göra de ändringar som behövs när vi byter takfönster. Även om detta kanske främst är en fråga för de som bor längst upp har alla rätt att rösta. Här gäller enkel majoritet.

Första hus som renoveras är E-huset dvs. Mårdstigen 2, 4 och 8. Därefter fortsätter vi längs Bergshamraleden innan vi vänder uppåt. Att vi börjar med husen mot Bergshamraleden är därför att det är de husen som är mest utsatta och i störst behov av uppfräschning.

HÖJNING AV MÅNADSAVGIFTEN

Som vi aviserat tidigare kommer månadsavgiften att höjas den 1 april med 15 %. Därefter är det vår förhoppning att det är stopp för ytterligare höjningar under en längre period. Förhoppningsvis 4-5 år.

NY FÖRVALTARE

Anders Grandelius har slutat hos SBC och vi har fått en ny förvaltare. Han heter Josef Ingrosso och finns som vanligt på expeditionen varje måndag 08.00-09.00 och kan också nås på josef.ingrosso@sbc.se

PARKERINGSAUTOMATEN

Under året kommer Q-Park att sätta upp en ny parkeringsautomat, som också kommer att ta kort. Avgiften bibehålls med det nya är att det kostar 5 kr dygnet runt. Högsta avgift för ett dygn kommer dock fortfarande att ligga på 60 kr. Vi gör det här därför att vi märkt att det är många, icke medlemmar, som utnyttjar vår parkering. Samtidigt har vi också utökat antalet parkeringsplatser från fem till nio.

FARTHINDER

Efter att ha testat farthinder på våra innervägar har styrelsen beslutat inköpa ytterligare farthinder för att hålla nere hastigheten. De kommer att placeras ut under våren.

TVÄTTMEDEL

Av arbetsmiljömässiga och ekonomiska skäl har styrelsen beslutat sig för att se över möjligheterna att ta bort den automatiska doseringen och låta var och en som tvättar själv ta med tvättmedel. De leveranser med tvättmedel som vi idag får väger närmare 70 kg och att lyfta dessa är minst sagt jobbigt och kan i längden också leda till arbetsskador. Dessutom kan föreningen spara närmare en kvarts miljon (250 000 kr) varje år om vi genomför detta.

ELSKROT I FEL CONTAINER

Vår fastighetskötare Mats har gjort oss uppmärksam på att elskrot slängs i fel container, nämligen den för grovsopor. Om sopor felsorteras får vi betala extra för det. Den behållare för elskrot som finns uppsatt ska alltid användas. Rör det sig om större sopor får man helt enkelt ta dom till närmaste miljöstation. Vänligen respektera detta!

HUNDAR

Många av våra medlemmar har hundar. Styrelsen har fått in ett antal påpekanden om att hundägare inte tar rätt på det som hundarna "lämnar efter sig" när de rastas. Nu är det snart vår och vi har glädjande nog fått många barnfamiljer i föreningen men barn är också nyfikna och stoppar det mesta i munnen. Vi tror att de flesta hundägare har påsar med sig och också tar upp efter sig men eftersom flera hört av sig till styrelsen tar vi ändå upp det hela.

Vi vill också poängtera att man i görligaste mån också har koppel på hunden när den rastas i området. Det finns både små och stora som är rädda för hundar även om hunden är "snäll".

INFORMATION

Styrelsen kommer i fortsättningen att i första hand lämna informationen via vår hemsida www.brfbergshamra.se Dels därför att vi tror att de flesta av våra medlemmar idag har tillgång till Internet dels därför att vi då kan få ut informationen snabbare. Vi sparar också pengar genom att göra på detta sätt. Samtidigt förstår vi att det kan finnas medlemmar som av olika anledningar inte når informationen via Internet. Den som anmäler till styrelse att han eller hon vill ha informationen tryckt ska kunna få det och det ska alltid vara möjligt att komma till expeditionen när den är öppen eller, beroende på hur många det blir, kan vi dela ut den.

Hur ska man veta när ny information finns tillgänglig? Jo, genom att vi samtidigt sätter upp meddelanden på våra portdörrar. Styrelsen kommer att testa detta och därefter göra en utvärdering.

MOTIONER

Sista dag för att lämna in motioner till föreningsstämman är den 31 mars. Preliminärt datum för stämman är 5 maj.

STYRELSEN

hsb.bergshamra@bredband.net
kundtjanst@sbc.se