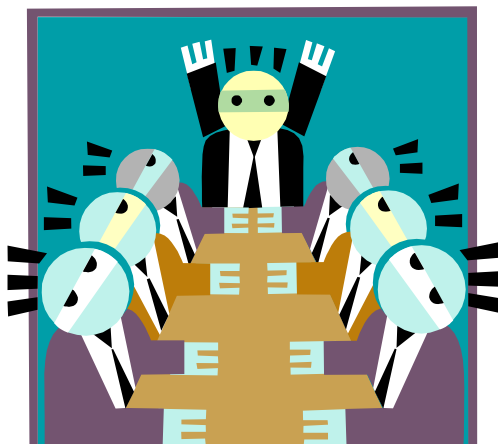


Aktuellt i Vändkretsen

Nr 4 november 2014 www.vandkretsen.se



EXTRA STÄMMA I BRF VÄNDKRETSEN

Den extra stämman i mitten av oktober samlade ca 40 personer i föreningens lokal vid KR 79. Mötet inleddes med information om att föreningen tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Detta har hittills tecknats som tillägg till hemförsäkringen av den enskilde medlemmen. Från 1 januari 2015 ingår bostadsrättstillägget i avgiften och alla uppmanas säga upp sina egna bostadsrättstillägg till hemförsäkringen från årsskiftet.

Tillägget till Hemförsäkringen gäller för:

- egen bekostad fast inredning i lägenheten t ex golv, köksinredning etc
- egendom som tillhör bostadsrättsföreningen som den boende är skyldig att underhålla enligt bostadsrättslagen och/eller föreningens stadgar

Ordförande Maud Randel berättade om bakgrunden till beslutet. Joel Sundberg, föreningens försäkringskonsult, berättade om innehållet i försäkringen:

- Föreningen kan nu vara säker på att alla medlemmar har detta försäkringstillägg
- Hanteringen av uppkomna skador blir enklare och kan i fortsättningen hanteras av en enda skadereglerare oavsett hur många som blir inblandade i skadan till skillnad mot idag då oftast flera olika försäkringsbolag blir inblandade
- Försäkringen som tecknats kollektivt erbjuder bästa möjliga villkor både för föreningen och för den enskilde medlemmen.
- Den enskilda bostadsrätten är försäkrad upp till 1 miljon kronor. Detta belopp ersätter det Allmänna villkoret 7.1 (se dokumentet 'Bostadsrättstillägg' som skickades ut med AiV3) som anger 150 000 kr. Dessutom ingår Allrisk som täcker t ex tätskikt och ytskikt vid en vattenskada i badrummet. Vidare ingår ett unikt avskrivningselimineringsskydd som betyder att åldersavdrag vid skada på ytskikt maximalt blir 10 000 kronor.

Så snart föreningen erhållit försäkringsbrevet kommer en kopia av detta att distribueras till den enskilde medlemmen. I detta framgår villkoret för gällande försäkringsbelopp dvs 1 miljon kronor samt att Allrisk ingår.

Skador som uppkommer efter årsskiftet ska anmälas till vicevärdskontoret antingen via mail, telefon eller besök. Vicevärden anmäler därefter ärendet till försäkringsbolaget för vidare hantering.

Stadgeändring

Efter informationen om tilläggsförsäkringen vidtog den extra stämman. På dagordningen fanns bara en punkt – Beslut om stadgeändring av § 5 som innebär i princip att bostadsrättsföreningen kan ta ut en årlig avgift för andrahandsuthyrning som uppgår till maximalt 10% av ett prisbasbelopp.

Stämman beslöt att godkänna stadgeändringen vilket innebär att beslut nu är taget vid två stämmor och att paragrafen nu lyder:



Insats och avgifter mm § 5

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl bestämmer styrelsen särskilda avgifter.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap resp. tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften vid andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren. Avgiften vid andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje månads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Frågestund

Stämman avrundades med följande frågor till styrelsen:

När skall cyklarna bakom KR83 tas bort? Idag hindrar de utryckningsfordon.

Cyklarna är nu borttagna.

Hur hanteras det när medlem sällan (eller aldrig) bor i sin lägenhet och dessutom innehar en p-plats som sällan (eller aldrig) används.

Det finns inga möjligheter att göra något åt detta eftersom medlem får använda sin lägenhet eller p-plats så mycket eller lite man vill.

Vad har hänt med utredning om stambyte alt. stamspolning?

Arbete pågår med en planering av vad och hur en stamreovering skall göras.

Behöver man vänta med en badrumsreovering tills stamreovering är gjort?

Nej, detta vägs in vid planeringen av framtida stamreovering. Det ska inte ha någon betydelse om badrummet är reoverat eller inte.

Fuktmätning i relativt nytt badrum har indikerat fukt

En del badrum kan ha reoverats bristfälligt, speciellt map. avloppsbrunn och grenkoppling i golvet (s.k. groda) och detta är upp till beställaren/köparen (lägenhetsinnehavaren) att kontrollera i samband med reovering/försäljning.

Lås/kortlås – (smartkey och s.k. "tags")

Det ligger i planen att utföra installation av den nya typen av lås utrustade med smarta "taggar" (tags) till tvättstugorna och grovsoprum. Enligt uppgift kan ev. dessa smarta "taggar" enkelt programmeras om vilket medför att föreningens dörrar enkelt kan öppnas. Detta skall kontrolleras med leverantör.



Radiatorbyte

När Fas 3 av radiatorbytet ("Hästskon") är färdigställt nu i vinter är 51% av föreningens värmebehov hanterat. Resultatet av radiatorbytet innebär hittills en minskning av energiuttaget med 21-26%.

Kvittens vid köp av dammtätlist

Medlem upplyser om att denne inte fått kvitto vid köp av dammtätlist på expeditionen. Kvitto skall skrivas vid inköp och processen kontrolleras så att någon form av kvittens lämnas. Önskvärt är att medlem betalar in kostnaden på föreningens bankgirokonto.

Vad betyder orden i stadgeändringen?

Vad betyder termen: "upplåtelseavgift"? Ska verkligen styrelsen bestämma "insats"? Medlem reagerade på att vissa ordalydelser är föråldrade och egentligen bara avser nybildning av bostadsrätt. Styrelsen noterade detta men kommer inte att ändra lydelsen av stadgar eftersom den är skriven medvetet generellt för att medge samma ordalydelser för nya såväl som gamla bostadsrättsföreningar.

Översvämning i samband ombyggnad KR55

Medlem upplyser om att dennes badrum översvämmades i samband med renovering av KR55. Tydligt har entreprenören kopplat något rör fel vilket orsakade utflöde på badrum i KR53 samt ut i hallen. Entreprenör verkar ha städat upp efter sig, men uppgiften ska kontrolleras av vicevärd.

Hur mycket tänker styrelsen ta ut i administrativ avgift efter stadgeförändringen

Inga nivåer är diskuterade eller beslutade än eftersom stadgarna inte ändrats än. Framtiden får utvisa hur stor avgiften blir om ens en avgift kommer att tas ut.

Hur når ordningsföreskrifter folk/bekanta som renoverar? Enligt medlem så var en man som renoverade/rev lägenhet inte medveten om ordningsreglerna. Hur meddelas dessa till medlemmar som renoverar?

Tyvärr kontaktar inte alla som ska renovera vicevärdarna och detta har ibland till följd att man inte får ordningsinformation. Det finns ingen möjlighet att hålla koll på samtliga som renoverar.

Vad är skäl att hyra ut i andra hand?

Från 1 juli 2014 ändrades skrivelsen om "synnerliga skäl" till att hyra ut i andra hand till krav om endast "skäl". Skrivelsen har således sänkt kraven avsevärt på andrahandsuthyrning. Dock har inga prejudikat ännu hunnit slås fast av hyres-nämnden vilken kommer att vägleda vad s.k. skäl innebär. Styrelsen kommer att följa hyresnämndens rekommendation från de prejudicerande fallen framöver.

Efter frågestunden avslutade ordförande mötet och tackade de närvarande för ett intressant möte med många frågor.

AVGIFTSHÖJNING

För att finansiera kommande underhållsarbeten kommer avgiften att höjas med 2 % från årsskiftet 2014/2015. Planerade underhållsarbeten är bl a att genomföra radiatorbyten i resterande huskroppar. Under 2012-2014 har ca 50% av husen fått nya radiatorer och resterande är planerade att ske under 2015-2016.

VAD HAR HÄNT UNDER HÖSTEN?

Radiatorbytet i KR 12-24 har fortsatt med viss förseningen. Allt praktiska arbete som montering och målning är klar men kalibreringen är inte slutförd. Den varma hösten har medfört att det var svårt att ställa in radiatorerna så att de fungerar optimalt

Reparationsarbete pågår på gatan och omkring husen. Vid det stora regnovädet i slutet på juli uppstod ett flertal vattenskador eftersom dagvattenbrunnarna inte orkade med allt vatten. Pelles Plattor & Marksten, som under vintertid skottar snö och sandar, har nu byggt en mindre mur vid KR 45 för att leda bort vattnet, reparerat nedgången till lekplatsen vid KR 25 och även asfalterat vid lilla tvättstugan.

KOLLA ELEMENTEN

Nu är elementen "på" igen efter sommaren och det är mycket bra om alla kontrollerar att de inte läcker. Så ta dig tid att knuffa undan soffan eller någon annan täckande möbel och kolla att allt står rätt till. Att hålla hushållspapper under ventilen är ett bra sätt att se om det finns läckage. Mörka märken på golvet kan peka på att något inte står rätt till. Har du problem – kontakta fastighetsskötaren. Är elementen för varma eller kalla får du bara röra termostaten. Låt bli att lufta rören eller försöka ändra regleringen av termostaten. Det är arbete för fastighetsskötaren.



Så fula är inte våra!

EXPEDITION OCH FASTIGHETSKONTOR

Expeditions besökstider: Mån. 13.30 - 14.30, Tors. 7.00 - 9.00, Ons. 17.30 -18.30. Övriga tider enl. ök		
Vicevärd Mikael Gottsén Tel. 755 41 13	Vicevärd Annika Jansson Tel. 755 41 33	info@vandkretsen.se
Telefonsvaren avlyssnas regelbundet.	Kevingeringen 83 182 50 Danderyd	Org.nr: 716400-1203
Fastighetstekniker Kosta Nassikas, arbetstid tis och tor	Tel. 755 18 72, tis. och tor. 08.00-09.00,	Övrig tid: telefonsvare fastighetstekniker@vandkretsen.se
Jourtelefon skall användas måndag - fredag efter 16.00 samt lördag, söndag och helgdagar hela dygnet	Securitas jourtelefon: 08-657 77 50. Användes vid akuta lägen. Om felet konstateras bero på något medlemmen ansvarar för, kommer jourtryckningen att debiteras medlemmen. Varje utryckning kostar drygt 2000 kr.	