

APRIL 2016

I det här numret:

- Årsstämman 2016
- Städ dagen 28/4
- Brunn för dagvatten
- Föreningslokalen
- Garaget
- Takmålning
- PCB sanering
- Avtal förvaltare uppsagd
- Stamrenovering
- SBA
- Miljöchecklista

VIKTIGA DATUM

26/4 Städ dag garage 8-16:00

28/4 Städ dag 15:30-19:00

30/4 Sista dag för motioner till årsstämman

30/5 Års stämman

Städ dag 28/4

Torsdagen den 28/4 är det dags för årets städ dag. Vi som kan träffas redan kl 15:30 för de som kan. Vi kommer att hålla på ändå till kl 19:00 så ni kan droppa in när ni har möjlighet. Vi bjuder som vanligt på lite korv och hamburgare.

Som vanligt kommer containern finnas kvar några dagar så man kan kasta sitt eget skräp om vill. Helt förbjudet är alla slag av el-produkter eller bygg avfall. Då får föreningen betala dryga böter vid tippningen.

Nyhetsbrev HSB Vimpeln 20



Nummer 2 2016

Årsstämma 2016

Årets stämman kommer att genomföras måndagen den 30 Maj i Solna folkets hus på Skytteholmsvägen 2. Den lokal som använt oss av de senaste åren.

Stämman startar kl 19:00 med den som vill kan komma redan kl 18:00 då vi i styrelsen kommer att vara på plats för lite förberedelse. Vi kommer att bjuda på kaffe/te.

Att tänka på till stämman.

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Föreningens styrelse, revisorer och medlemmar har rätt att delta vid stämman. Den som är ombud eller biträde har också rätt att vara med. Stämman kan besluta att även andra personer ska få närvara.

Vilka frågor tas upp på stämman?

På den ordinarie stämman behandlas flera obligatoriska frågor, t ex val av styrelseledamöter och fråga om ansvarsfrihet. Motioner från medlemmar och andra ärenden som styrelsen anser viktiga tas också upp. Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före april månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma innehåller uppgifter om de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Detta sker genom anslag på väl synlig plats i fastigheten.

Vilka får rösta?

Det är bara medlemmar som får rösta på stämman. För att få rösta måste du dessutom ha betalat dina månadsavgifter och inte ha skuld till föreningen.

Äger du bostadsrätten tillsammans med någon annan, t ex din make, har ni tillsammans en röst. Du kan naturligtvis rösta genom ombud om du själv inte kan komma. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får dock bara företräda en medlem.

Får jag ta del av protokollet från stämman?

Protokollet ska hållas tillgängligt senast tre veckor efter stämman om du som medlem vill ta del av det. Det finns hos styrelsen.

Vem är valbar?

Valbar till styrelsen är varje myndig person som är medlem i föreningen. Till skillnad från andra ekonomiska föreningar behöver styrelseledamoten i en bostadsrättsförening inte vara svensk medborgare.

Vem får vara ombud på stämman?

Medlemmens make/maka, sambo eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Förslag:

Uppdatering av bostadsrättsförening HSB Vimpeln 20 normalstädgar.



uppgifter om dessa möjlig
Bostadsrättsförening i en annan HSB-område för
bostadsrättsförening nr 2011 (01) och bestämmer till till till
nr 112

Föreningslokalen

Lokalen är åter öppnad efter en lösning av problemen vi hade med ventilationen och raset av putsen i taket

Orsaken till den dåliga ventilationen var igensatta tillufts kanaler.

Ny OVK kommer att genomföras men vi förväntar oss att den kommer bli godkänd. Nästa OVK för lokalen och för hela fastigheten är år 2017.

Garaget

Vi har kommit en bit på väg med garage-renovering och hoppas kunna sätta igång i augusti eller senast i september. Det är pelarna och taket som måste åtgärdas.



Tyvärr bli de som har garageplatser utan parkering i ca 4-6 veckor. Styrelsen har fått frågan från de som har MC plats om en temporär plats under bygget. Vi undersöker nu saken. Bilarna blir tyvärr förvisade till gatan. Glöm inte att skaffa boendeparkering via Solna kommun så blir parkeringen lite billigare.

Tak målning

I sommar kommer vårt tak att målas om. Återkommer med exakta datum.

Ny brunn för dagvatten

Det har väl vid det här laget inte undgått någon att det i dagsläget är ett stort hål utanför C-porten. Det är tyvärr inte någon pool till sommaren som vi bygger utan helt enkelt ett litet arbete med att byta ut en för liten dagvattenbrunn till något större som taget andra proportioner än planerat.

Orsaken är att det upptäcktes att dagvattenrören visade sig ha lika mycket hål som en schweizerost. Man kan säga att vi hade tur i oturen att vi påbörjade detta arbete nu.

Några år till och vi hade haft stora problem med fuktskador på fasaden och kanske underminerad mark.



PCB Sanering

Arbetet med PCB saneringen har dragit igång. Efter många turer fram och tillbaka med olika tillstånd mm startade arbetet i förra veckan och vid skrivandets stund är de inne på balkongrad nummer två.

Planen är att de ska göra två balkonger per dag vilket innebär att de gör en rad i veckan. Sedan går det en dag till flytta hela ställningen för nästa rad.

Som ni sett tidigare via anslag är det firman Fosab fog & sanering AB som utför arbetet. Kontaktperson där är Thomas Persson Tel: 072-731 77 27.

Viktigt är att eventuell balkonginglasning är helt öppen, och att balkongen i sin helhet är tömd. (alla föremål på balkongen ska vara avlägsnade). När det är dags för din balkong; stäng fönsterventilerna som mynnar ut på balkongen

Husets fläktar för respektive trapphus kommer att vara avstängda under arbetet på dagtid.

Tidplan för PCB saneringen är:

Trapphus C vecka 13-17

Trapphus B vecka 18-20

Trapphus A vecka 21-24

För tydlighetens skull kommer man att **avisera med information i din brevlåda en vecka innan det är dags för dig** och din balkong.

Förvaltare uppsagd

Vi har valt att säga upp avtalet med T&T förvaltning. Orsaken är att vi vill vara fria att förhandla om ett eventuellt nytt avtal med SBC (T&T) som de numera heter eller helt enkelt välja någon annan för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Det avtal vi har med T&T är ett två års avtal som förlängs automatiskt med två år efter den 31/12 2016 om vi inte skulle ha sagt upp det nu. Anledningen till uppsägningen av avtalet är att vi anser att T&T inte levererat det vi önskar i förvaltning samt att kostnaderna för tilläggstjänsterna är onödigt stora.

Vi kommer under våren att lägga ner mycket tid och energi på att finna en lösning på våra behov av förvaltning. En lösning som även i framtiden säkerställer det höga krav vi har på förvaltning men till sänkta kostnader för föreningen och därmed medlemmarna.

Stamreovering

Det som under många år har ryktats om är på gång.

Stamreovering!

Men för att ta det här i rätt ordning kan vi berätta vad som kommer att hända.

Det första vi har gjort är att bestämma vem som ska ansvara för allt detta. Valet föll på en HSB konsult som heter Henrik Tottras. En VVS ingenjör med massor av erfarenhet av denna typ av projekt.

Henrik har gått igenom alla rör i huset och kommit fram till att vi måste byta stammar i 45 badrum samt alla köksstammar.

Anledningen till att det bara är 45 badrum är att de övriga 55 badrummen fick sina stammar reoverade år 2004.

Hela projektet är indelat i **tre delar** varav den **första delen** helt handlar om kommunikation och information för samtycke och godkännande för beslut. Ett beslut som vi kommer att ta på en extra stämma senare i höst.

Det är nämligen så att alla medlemmar måste vara med på vad som kommer att hända. Inblandade personer med olika roller i projektet kommer att vara:

- Projektansvarig/ledare (Henrik Tottras)
- Biträdande projektledare och byggledare
- VVS konsult
- El konsult
- Medlemskonsulent
- Finansiering
- Juridik
- Ansvarig för samtycke- och godkännande process

Den andra delen är själva upphandlingen av entreprenör. Resultatet av detta skede är i princip leverans av ett totalentreprenadkontrakt för ombyggnad. Finansiering ska även vara klar vid utgången av denna del.

Den tredje delen är själva byggnationen. Resultatet av detta skede är slutbesiktade lägenheter. Ekonomiska slutregleringar samt avrapportering till styrelse och myndigheter har skett. Under denna del erhåller ni den informationen ni behöver inför ingrepp och för att kunna genomföra val och tillval.

Av alla frågor man kan ha angående projektet har vi plockat ut några som vi kan svara på redan nu:

Måste vi göra stammarna?

Ja det måste vi. De stammar vi nu reoverar är alla från när huset byggdes, dvs. 1965 och hade en beräknad livslängd på ca 40 år. "Bäst för datum" har alltså för länge sedan passerats.

Hur länge är man utan vatten i lägenheten?

Räkna med minst 6 veckor så blir all tid kortare än det något positivt.

Medlemmar med särskilda behov, äldre, handikappade mm.

En särskild medlemskonsulent kommer att finnas närvarande vid hela projektet som kommer svara på frågor och hjälpa till.

Hur lång tid kommer hela projektet att ta?

Räkna med minst 7-8 månader.

Kommer man kunna bo hemma?

Ja det kan man.

Kommer ersättningsbostäder att erbjudas medlemmarna?

Nej.

När kommer projektet starta?

Om allt går som på räls med allt, dvs att alla är överens, finansiering och att vi funnit en entreprenör som motsvarar våra krav kan bygget starta mars/april 2017.

Val av bygg teknik?

Stamkonsult informerar på informationsmötena.

Kommer man återställa skicket där man måste riva för att komma åt rören?

Ja det kommer man. Dock bara till den nivå som vi i föreningen bestämmer ska ingå. Allt utöver kan man komma att själv få betala för. Dvs, ett mycket påkostat badrum med exklusivare kakel kan man få betala själv för att få ersatt.

Kostnad?

Projektet är beräknat till 15 miljoner kronor.

Finansiering och avgiftshöjningar?

Finansiering kommer ske via lån som föreningen tar. Ingen vill ha avgiftshöjningar och vi kommer göra absolut allt för att höja så lite som möjligt. De beräkningar vi gjort nu visar på en höjning på ca 250 kr i månaden. Olika mycket för lägenheter beroende på storlek. Men beräkningarna är som sagt var mycket osäkra. Kan bli mindre eller mer. Håll tummarna för mindre det gör vi!

Fler frågor?

Ni har säkert många frågor runt detta och ni får självklart fråga styrelsen men var beredda på att vi inte kan svara, då projektet befinner sig i ett tidigt stadium. Vi ber er därför vänta med frågor tills allt drar igång i höst med informationsmötena.



SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

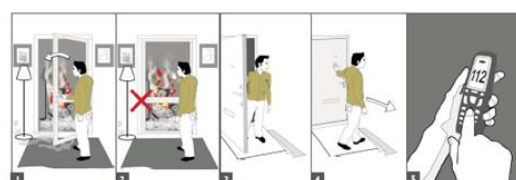
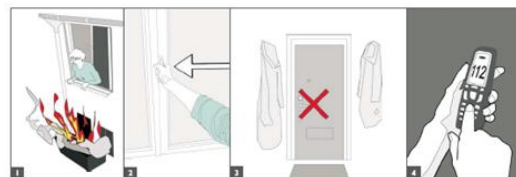
Föreningen dvs medlemmarna äger tillsammans fastigheten och vi har ett ansvar att systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utförs. SBA arbetet i vår förening sköts av styrelsen. På ett organiserat sätt, planerar, utbildar, dokumenterar, kontrollerar och följer styrelsen upp brandskyddsarbetet i föreningen.

Den vanligaste brandorsaken i bostadshus är dock anlagd brand. Grundregeln är att hålla rent och städlat vid fasader, förråd och dylika ställen.



Exempel på när det blir fel

I din lägenhet är det dock du som har ansvaret. Hemmet den vanligaste brandplatsen i Sverige. Bränder i bostäder är mer än dubbelt så vanliga som bränder i alla andra byggnader tillsammans och ca 120 personer omkommer varje år. Du kan se till att skydda ditt hem genom att ha fungerande brandvarnare, brandfilt och brandsläckare.



Tänk på miljön, en liten checklista

Tänk på att det betydligt mer miljövänligt att använda tvättstugan än den egna tvättmaskinen i lägenheten.

Tänk på detta i tvättstugan:

- Fyll hela tvättmaskinerna med tvätt – färre maskiner, du sparar både vatten och el!
- Tvätta bara med 40°C – det fungerar utmärkt! – du sparar varmvatten och el!
- Tvätta utan förtvätt – Det fungerar utmärkt! – du sparar både vatten, el och tvättmedel! Tvättmedel och mjukmedel innehåller en massa farliga ämnen för miljön! Undvik därför att använda eget tvätt/mjukmedel i maskinerna. De nya s.k. miljövänliga medlen innehåller ämnen som inte kan brytas ned i reningsverken och åker vidare ut i havet! Vi använder 50.000ton tvättmedel i Sverige varje år varav 12 500 ton är ren överdosering.

Tänk på detta angående ventilationen och värmen:

- Om du ligger med öppet fönster på natten. Glöm inte att vrida av termostaten på elementet.
- Möblera inte för elementen – elementen används effektivt – du sparar på värme!
- Möblera inte så att soffan och sängen kommer bredvid fönstren – mindre effekt av kallras som gör att du fryser mindre och ger därmed ett lägre behov av värme – du sparar på värme!
- Vädra ut en kort tid och stäng sedan fönstret. Använd spaltventilerna för att reglera värmen om elementen inte ger önskvärd dygnstemperatur. Att ha fullt öppna fönster samtidigt som elementen står för full värme är ett enormt slöseri av värme!

Kontakt

Hemsida: www.vimpeln20.se

Facebook: www.facebook.com/vimpeln20

E-post: styrelse@vimpeln20.se

T & T Förvaltnings AB

Avgifts- och hyresärenden

Telefon: 08-562 559 20

E-post: hyresavdelningen@ttf.se

Fastighetsjour

Telefontid:

måndag - fredag 16.00-07.00 samt helger

Telefon: 08-18 70 00

