



BRF VIKEN 1 - FRÖSUNDA

## Föreningsbrev oktober 2017

**Här i informationsbrevet finns viktig och aktuell information som är bra att känna till. Ta några minuter och läs igenom det så du inte missar något viktigt av det som händer framöver.**

Nu är det höst och vi har just gått över till vintertid. Vår gemensamma fastighet har nu blivit 15 år gammal och då och då dyker det upp saker som behöver åtgärdas. Föreningen har en underhållsplan för de närmaste 25 åren som vi nyss gått igenom med vår fastighetsförvaltare Effekt för att säkra att inget är glömt. Föreningen har de senaste åren avsatt 68 kr per år och kvadratmeter för att vi som bor här nu ska bidra till kommande underhåll. Avsättningen kommande år kommer att vara av samma storleksordning, men kan behöva justeras något. Vi är nu i slutfasen med att fastställa budgeten för nästa år och även om inte alla detaljer är på plats än kan vi säga att månadsavgifterna kommer att bli oförändrade under 2018, även avgifterna för parkeringsplatser och garageplatser. Laddstolpar för elbilar planeras att monteras i garaget under vintern och avgifterna för dem är inte fastställda ännu. Det kommer om några veckor ett separat infoblod om detta.

Vi vill passa på att ta upp att vi i styrelsen är medlemmar som bor i föreningen och som trots aktiva liv har valt att bidra till att driva vår gemensamma fastighet. Vi har möte en kväll per månad och däremellan lägger olika styrelsemedlemmar ned olika mycket tid beroende på vilket ansvarsområde man har. Vi får en ersättning, men om man räknar ut timpenningen på nedlagd tid under ett år så blir den väldigt låg. Drivkraften att vara med i styrelsearbetet kan därför inte framförallt vara den ekonomiska, utan främst en vilja att bidra och påverka. Vi får många tack för detta vilket känns väldigt roligt, men vi vill ta tillfället i akt att påminna de som inte alltid är så trevliga i kontakterna med styrelsemedlemmar att vi bara är grannar som gör detta arbete på vår fritid. Det innebär till exempel att vi inte alltid kan svara på mail på dagtid och att det kan dröja några dagar innan vi kan återkomma med svar eftersom vi har jobb eller fritid som ibland behöver komma före. Några få medlemmar har i samband med ventilationskontroll, stamspolning eller att problem vid andra tillfällen uppstått i lägenheten haft en ton som inte varit så trevlig. Under åren har tyvärr en otrevlig ton även förekommit då och då i samband med att man hyr föreningslokalen. Som väl är, är det inte så vanligt, men varje gång det händer är det jobbigt för den styrelsemedlem det drabbar. Tänk gärna efter hur du kan framföra ditt ärende på ett mindre argt sätt.

Beklagar att inleda infobladet med denna tråkiga uppmaning.

Nu över till viktig information till alla medlemmar:

### **Ny portkod 7 november**

Under denna dag byts koden till XXXX

(ej synligt på föreningsbrev på hemsidan – kontakta styrelsen för info)



## BRF VIKEN 1 - FRÖSUNDA

### **Bostadsrättstillägget i försäkringen ansvarar fortsatt varje medlem för att teckna**

På årsstämman i april lade styrelsen fram ett förslag om att bostadsrättstillägget av hemförsäkringen skulle betalas av föreningen istället för som hittills av medlemmarna. Beslutet blev att styrelsen skulle utreda frågan ytterligare. Då detta gjordes efter sommaren kunde vi ta hjälp av en nyinflyttad medlem som var mycket kunnig inom försäkringar. Med hans hjälp har vi hittat en försäkring som hade något bättre villkor än den vi hade tidigare, samt till en lägre kostnad. I denna ingår ett försäkringsskydd att föreningen skulle få ersättning om en medlem som åsamkade skada på fastigheten inte hade tecknat bostadsrättstillägget. Vi kommer därför inte att föreslå en ändring av nuvarande tillämpning, utan det blir fortsatt varje medlems ansvar att teckna denna tilläggsförsäkring. Så det är fortsatt viktigt för dig som privatperson att du ser till att ha denna. Om du pga t ex vatten, brand, slarvig ombyggnad eller annat åsamkar skada på fastigheten som måste repareras måste du nämligen ersätta detta, vilket kan bli mycket kostsamt om du inte har detta tillägg. Med föreningens nya försäkring kommer vårt försäkringsbolag att driva detta ersättningskrav gentemot medlemmen istället för att vi som förening behöver göra det.

### **Grantändning 26 november**

Innan första advent kommer en gran att sättas upp på vår gård och vi kommer ha en gemensam grantändning med glögg och pepparkakor i år också. Information om detta sätts upp på anslags-tavlorna senare i november. Glöggen som serveras är alkoholfri och det kommer finnas något annat att dricka för barn.

### **Elpris senaste kvartalet**

Den 31 oktober var sista dagen för senaste elpris-kvartalet. Det genomsnittliga elpriset för de tre senaste månaderna kommer räknas ut om några dagar då vi fått oktobers fakturor. Nu har vi under snart ett helt år kunnat följa hur elprisets variation över året påverkar våra månads-kostnader för el. Lägst pris och för de allra flesta samtidigt minst förbrukning har sommar-månaderna, vilket gör att månadskostnaden för el för denna period är märkbart lägre än under vintermånaderna. För mer info om hur fakturering och priser fungerar, se vår hemsida under "Övriga frågor A-Ö" och rubriken "Elförbrukning, elpriser och elavläsning" eller logga in på din egen sida hos [www.techem.se](http://www.techem.se) där du kan följa din förbrukning av el och varmvatten med hjälp av de personliga inloggningsuppgifter som delades ut i början av sommaren i alla brevfack.

### **Städdagen 22 oktober**

Tack alla som var med och fixade och donade under två timmar denna eftermiddag! Vi fick mycket gjort som sparade kronor till föreningen att inte behöva betala för att få dessa saker utförda. Dessutom trevligt att fika och grilla korv ihop! Nästa tillfälle med container-helg och att umgås med grannarna på detta sätt blir i mitten av april då det blir vårstädningsdag.

### **Inglasning av balkonger**

För att få glasa in balkonger på fastigheter krävs ett bygglov från kommunen. Vår förening har ett sådant som går ut 1 juli 2019. Om du planerar att glasa in din balkong kan det vara bra att göra detta innan detta datum för att få det gjort snabbare utan att behöva invänta ett nytt bygglov. För att såväl glasa in balkong som att montera markis eller att göra flera andra



## BRF VIKEN 1 - FRÖSUNDA

synbara ändringar på fastigheten, balkonger, terrasser och uteplatser krävs styrelsens godkännande för att undvika skador på fastigheten eller otrivsel mellan medlemmar. Fråga hellre en gång för mycket än en gång för sällan för att undvika att behöva betala onödiga kostnader för återställande. För mer info se punkt 2 under Trivselregler på vår hemsida.

### Ombyggnad i lägenheter och ventilation

Fastigheten ägs av oss medlemmar tillsammans och därför kan man inte göra vilka ombyggnader som helst i kök, badrum eller andra större ändringar. Även här ger vi rådet att fråga styrelsen om ändringen är ok hellre en gång för mycket än en gång för sällan för att undvika onödiga kostnader för återställande eller ett försäkringsärendet om något tar skada. För mer info se punkt 3 under Trivselregler på vår hemsida. Vanligaste felaktiga åtgärden som görs i lägenheter är att montera in ny ventilation i kök eller badrum, vilket skapar obalans i ventilationen i hela portuppgången. Ca 10% av lägenheterna hade en felaktig ventilation när den enligt lagen obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) gjordes i våras. Alla dessa är nu återställda på bekostnad av de medlemmar som bor i lägenheterna. En sista ventilationskontroll ska göras i ett par lägenheter i varje port i november innan vår OVK blir godkänd. Info kommer sättas upp i den inglasade anslagstavlan efter att vi blivit godkända.

### Föreningslokalen

Något som är av värde för oss medlemmar och som ofta lyfts fram vid försäljningar är vår användbara och välskötta föreningslokal. Att kunna ha ett lågt pris för att låna den bygger på att den medlem som hyr tar ansvar för att städa efter användning och att anmäla om något har gått sönder. Det är inte möjligt att ha någon som avlönat städare efter varje användning, eller att någon skulle kontrollera städning och funktion efter varje uthyrning. Ingen medlem vill oavlönad lägga ned all den tid det skulle ta. Det tar redan idag en hel del tid för den styrelsemedlem som svarar för utlämning av nycklar och att markera bokade dagar på hemsidan. Detta har även de som haft det ansvaret i tidigare styrelsen berättat om. För att slippa denna besvärliga nyckelhantering och underlätta för såväl den ansvarige i styrelsen som de som hyr, kommer vi i slutet av året byta ut låset på lokalen till ett där man öppnar med en unik kod som är giltig enbart de timmar man hyr lokalen. Kostnaden för att hyra lokalen kommer därför att från 1 januari att öka från 300 kr till 350 kr per dygn. Vi har under det senaste året även sökt efter möjligheter för oss medlemmar att kunna boka lokalen själva på hemsidan, men de lösningar vi hittills funnit har varit för dyra eller för krångliga. Vi fortsätter leta. Har någon medlem tips om hur vi kan ordna detta, hör gärna av er till [styrelsen@brfviken.se](mailto:styrelsen@brfviken.se).

### Inbrott

Vi är inte förskonade från inbrott i Frösunda utan drabbas precis som i andra delar av länet och landet. I slutet av oktober fick en lägenhet på första våningen på boulevarden 55 dörren uppbruten med kofot under dagtid en vardag i veckan. Tidigare i höst gjordes inbrott en natt i en medlems bil när den stod på gatan utanför 69:ans port. Lokaltidningarna brukar skriva om detta då och då och information finns även på polisens hemsida. Håll ögon och öron öppna och uppmärksamma polis eller grannar om något händer. Vi vill rekommendera att varje medlem funderar över sitt behov av inbrotts- och stöldskydd eller larm. Vi i styrelsen har varit i kontakt med stöldskyddsföreningen men inser att det inte finns några fördelar att göra gemensamma inköp, utan att varje medlem får ta beslut utifrån egna behov. Gå gärna in på [www.stoldskyddsforeningen.se/privat/](http://www.stoldskyddsforeningen.se/privat/) och läs mer om hur ni kan skydda er.



## BRF VIKEN 1 - FRÖSUNDA

### Hissar

Hissarna har varit ett problem i föreningen nästan sedan starten och framförallt i 63:an. De kostar mycket i reparationer och är inte alltid så tillförlitliga. Framförallt i 63:an står den alltför ofta stilla eller åker till fel våningsplan, vilket är ett orosmoment för de som bor där. En upprustning av hissarna som enligt den ursprungliga underhållsplanen skulle göras om 5-8 år kommer därför tidigareläggas och med största sannolikhet att börja genomföras redan under nästa år. Vi har anlitat en oberoende hisskonsult som tillsammans med vår fastighetsförvaltare håller på att ta fram olika förslag som vi kommer kunna ta ställning till i vinter. Vi återkommer med mer info på anslagstavlor om detta när beslut är tagna.

### Vill du hyra ut din parkeringsplats på dagtid på vardagar?

Vi har fått en förfrågan från Vasakronan som förvaltar kontorsfastigheten de håller på att bygga tvärs över gatan om det finns medlemmar hos oss som skulle kunna tänka sig att hyra ut sin parkeringsplats på dagtid på vardagar mellan kl 8-18. Det är något Vasakronan redan gör tillsammans med andra föreningar i andra delar av staden. Denna förfrågan gäller ännu endast de som har platser på garagetaket. Din månadshyra för platsen skulle då reduceras från 500 kr till 100 kr per månad. Hör av dig till [styrelsen@brfviken1.se](mailto:styrelsen@brfviken1.se) om du skulle vara intresserad av detta. Det skulle gälla från juni då det börjar flytta in hyresgäster i kontorsfastigheten. Hör även av dig om du som har plats i det låsta garaget skulle vara intresserad. Om det blir tillräckligt många som är det kan vi utreda hur det skulle lösas utan att stöldriskan ökar för att för många får tillgång till ett låst utrymme.

### Jämnare och billigare värme under vintern

I förra veckan installerade vi ett system för bättre styrning av värmen i våra element. Hittills har elementens värme reglerats av en givare på norrsidan av huset, men vid plötsliga och stora ändringar av temperatur har inte temperaturen av vattnet i elementen hängt med. Ofta har lägenheterna upplevts som kalla under höstarna pga detta. Vi har redan fått mail om detta under den senaste kalla och blåsiga veckan. System vi har installerat heter eGain. Genom mätning av temperatur i ett antal lägenheter i föreningen tillsammans med data från väderprognoser om temperaturförändringar, kommer det på ett jämnare sätt kunna reglera temperaturen i elementen. Systemet kommer att trimmas in under november och börja fungera från och med december. Vi kommer uppleva att temperaturen blir jämnare i våra lägenheter, men kommer också spara pengar redan första året då eGain-systemet kommer göra att vi skickar tillbaka vatten till fjärrvärmenätet med temperaturer som gör att våra kostnader för fjärrvärmen sänks.

### Extraförråd

Det finns ett tiotal extraförråd på källarplan i olika portar att hyra i föreningen och vi har idag en kort kö för dessa. Läs mer om detta på hemsidan "Övriga frågor A-Ö" under rubriken "Förråd och förvaringsutrymmen". Kontakta Bonea enligt instruktionerna där om du har frågor eller vill ställa dig i kö. Det finns möjligheter att skapa nya förråd i föreningen, men med dagens korta kö kommer vi inte att göra detta. Om intresset för förråd skulle öka och kön blir längre kommer vi att titta på detta igen.



## BRF VIKEN 1 - FRÖSUNDA

### LED-lampor och lampor i källarförråd

Nu är äntligen det omfattande projektet med att byta ut tidigare lysrör till LED-lampor avslutat. Kostnaden blev lägre än först förväntat då det visade sig att vi inte behövde byta armatur som vi först blev rekommenderade, utan vi fick tag på LED-lampor som gjorde att vi bara behövde byta ut själva lampan. Detta har redan märkbart sänkt kostnaderna för både elförbrukning och utbyte av dyra lysrör, samtidigt som belysningen upplevs som bättre i portar, på gården och i garaget. För några veckor sedan monterades de sista LED-lamporna, belysningen utanför portarna där det nu lyser upp bättre.

För en månad sedan bad vi de med källarförråd som har en lampa inuti sitt förråd att under en viss kväll komma och låsa upp så vi kunde byta lampa där. Ungefär hälften av lamporna i förråden kunde då bytas till LED. Har du en lampa i ditt förråd som inte blivit utbytt än, maila till [fastighet@brfviken1.se](mailto:fastighet@brfviken1.se) så kan ni komma överens om hur du kan hämta ut din LED-lampa att byta till.

### Solceller

Vi har fått en offert från vår elleverantör om vad det skulle kosta att montera solceller på våra tak med info om hur mycket el dessa skulle producera. Redan med dagens elpriser går det att räkna hem den investeringen ganska snart. Med regeringens beslut om ett ökat bidrag till solceller och ökade elpriser, så lär intjäningstiden enbart bli kortare. Vi kommer börja utreda detta och ta in offerter från fler leverantörer i en liten solcells-grupp. Är du kunnig och/eller intresserad av detta och vill medverka, hör av dig snarast till [styrelsen@brfviken1.se](mailto:styrelsen@brfviken1.se).

### Trädbelysning i rondellen

Föreningen har under förra vintern kontaktat Solna Stad och bett dem antingen laga den belysning i träden i rondellen i Frösunda Port eller släcka ned den helt. Rondellen är den väg som hälsar många välkomna till Frösunda och det vore därför trevligt om belysningen fungerade. Några träd har de senaste två vintrarna lyst med full belysning, andra lite halvt och några var helt mörka. De svarade att detta skulle ordnas i samband med att all julbelysning i kommunen skulle ses över. Vi hoppas att det händer inför denna vinter!

**Vi passar önskar alla en trevlig höst och vinter och hoppas att ses på grantändningen 26 november!**

**/Styrelsen**

