

# Mässenbladet



Nyhetsbrev nr 1 / 2014

Februari

## Redaktionen

Mässenbladet sammanställs av Erik Thorén, informationsansvarig i styrelsen.

## Föreningen behöver dig!

I en välskött bostadsrättsförening är en engagerad och väl sammansatt styrelse mycket viktig. För att långsiktigt kunna upprätthålla Mässens höga standard och en fortsatt god utveckling är det viktigt att just du är med och påverkar och bidrar med just dina kunskaper, intressen och erfarenheter. Då får vi inte bara en förening att bo i, utan skapar tillsammans en ännu bättre förening!

Har du frågor eller vill veta hur styrelsearbete fungerar rent praktiskt? Kontakta valberedningen:

Ulrika Johannessen 070 798 88 96,

[ulrika.johannessen@gmail.com](mailto:ulrika.johannessen@gmail.com)

Jonny Johansson, 073 335 24 09,

[jonny.johansson@tritech.se](mailto:jonny.johansson@tritech.se)

## Pågående underhåll

För elprojektet, se detaljerad information på de följande sidorna.

Fönsterreoveringen pågår just nu på Skeppargatan 100. Tidsplan för Skeppargatan 75-83 är ännu inte bestämd.

## Budget 2014

Under slutet av förra året arbetade styrelsen tillsammans med förvaltaren fram en budget för verksamhetsåret 2014. Föreningen har under 2013 och kommer under 2014 att ta stora kostnader avseende nödvändigt underhåll av fastigheterna. Detta medför att det budgeterade resultatet för 2014 blir negativt. Styrelsens bedömning tillsammans med vår ekonomiska förvaltare är att detta inte kommer att påverka föreningens ekonomi på längre sikt. Angående

**progressiva avskrivningar** så analyserar styrelsen för närvarande effekterna av regeländringarna, men resultatpåverkan bedöms bli mindre än för nybildade föreningar.

## Grovsoprummet

Att föreningen har ett grovsoprum är en service till medlemmarna för att alla vi som bor i fastigheterna ska kunna bli av med våra grövre sopor som inte får läggas i sopnedkastet. Tyvärr missköts grovsoprummet. Stora skrymmande föremål som ej går ner i de kärl som finns inne i rummet får ej ställas på den fria golvytan utan måste transporteras till stadens återvinningscentraler (ÅVC). Farligt avfall, så som kemikalier, kyl- och frysskåp, vitvaror, sanitetsporlin etc. får inte heller lämnas i föreningens grovsoprum utan ska även de lämnas vid en återvinningscentral. Tänk även på att platta till och vika ihop kartonger.

## Extraförråd

Extraförråd finns att hyra och dessa är märkta med X och ett löpnummer. Tillgången på extraförråd varierar från fastighet till fastighet och de finns i olika storlekar, allt från tidigare matkällare till större utrymmen.

## Ombyggnad/reovering

Har du planer på att reovera och bygga om? Innan du börjar ta reda på brf Mässens föreskrifter i "Information och ordningsregler" som finns på hemsidan.

## Hundar

Observera att hundar måste hållas kopplade både inom- och utomhus i Mässen och att Mässens tomtmark inte får användas som rastgård.

## Om du undrar över något...

Svaren på de flesta frågorna vi får finns i dokumentet *Vi som bor i Mässen – Information och ordningsregler*. Dokumentet finns på Mässens hemsida. Hur ansvaret är fördelat för underhåll av din lägenhet framgår av Stadgarna som även de finns på hemsidan.

Vill du komma i kontakt med styrelsen,

- lägg ett meddelande i brevlådan till expeditionen som ligger mellan Skepparg. 96 och 98
- skicka mail till: [styrelsen.massen@gmail.com](mailto:styrelsen.massen@gmail.com)
- eller gå in på.

[www.massen.se](http://www.massen.se)

# Information kring modernisering av föreningens fastighetsel

## Varför ska fastigheternas el moderniseras?

Elen i föreningens fastigheter är till stor del original sedan husen byggdes under 1930-talet. Ledningar, kopplingar, brytare och andra elinstallationer är slitna och är i stort behov av att bytas ut. Att byta ut delar av detta gamla system är inget alternativ utan hela systemet måste bytas ut så att standarden höjs i alla ingående delar. Idag ser även förbrukningen av el annorlunda ut än när husen byggdes. Idag innehåller ett hushåll ofta diskmaskin, mikrovågsugn, golvvärme och många andra apparater som drar el. Alla dessa delar gör att varje lägenhet idag har ett större behov av el, något som fastigheternas befintliga system har svårt att leverera. Därför byts de befintliga 1-fassystemet ut mot dagens standard som är 3-fassystem. Ett annat tungt skäl för att nu genomföra denna modernisering av elen är säkerheten för alla medlemmar.

## Vad kommer att hända i min lägenhet?

Den del av din lägenhet som kommer att beröras av detta projekt är elen fram till säkringscentralen. Elen i respektive lägenhet byttes i samband med stambytet under 90-talet. Du kommer att få en ny säkringscentral med automatsäkringar samt jordfelsbrytare. Under denna kommer Fortum att montera en ny mätare. Tanken är att dra alla nya kablar i de befintliga kanalisationer som ligger i väggarna så att påverkan ska bli så liten som möjligt i din lägenhet. Dock är de befintliga kanalisationerna gamla och statusen på kablarna kan medföra att de inte går att dra ut och då kommer de nya inte få plats. Därför kan det bli nödvändigt i vissa lägenheter att dra utanpåliggande kablar från dagens huvudsäkring som sitter bakom en plåtlucka i väggen fram till mätartavla och elcentral. För att kunna genomföra detta arbete krävs det att varje lägenhetsinnehavare plockar undan 1x1 meter runt elcentralen och mätartavlan i hallen. Edsvikens El kommer endast att behöva gå in längre i lägenheten för att mäta av och kontrollera att arbetet utförts korrekt. Mätartavla och elcentral placeras på befintlig plats i lägenheterna.



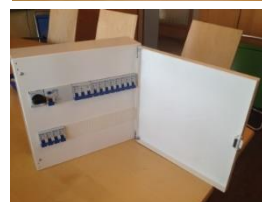
Befintlig mätartavla och elcentral



Befintlig lucka med huvudsäkring bakom



Ny mätartavla



Ny elcentral

## Vilka är det som kommer utföra arbetet?

Styrelsen har tecknat avtal med Edsvikens El som kommer att vara den genomförande entreprenören under moderniseringen av elen. Personal från Edsvikens El som kommer att vara på plats under arbetet bär alltid synliga legitimationer (ID-06). Har du lämnat din nyckel under perioden för arbetet i din port kommer din lägenhetsdörr alltid vara låst när det inte finns någon från Edsvikens El i den.

## Hur lång tid kommer arbetet pågå i min lägenhet?

Du som boende kommer att få ett spann på en vecka då arbetet i just din lägenhet kommer att utföras under en av dagarna (planerat ca 4-8h arbete i varje lägenhet). Det är av yttersta vikt att entreprenören kan komma in i din lägenhet under hela den aviserade veckan. Då elen är ett komplext och sammanhängande system måste arbeten utföras parallellt i flera lägenheter. Kan de då inte komma in i en av de aviserade lägenheterna så kan de inte utföra något arbete alls under den dagen och föreningen drabbas då av en stilleståndskostnad på ca 15 000 kr som kommer att

**vidarefaktureras till den medlem som orsakat förseningen. Det är därför viktigt att du lämnar din nyckel enligt avisering eller är hemma hela dagarna under den aktuella veckan.**

Även fast arbetet i din lägenhet endast tar ca en arbetsdag kommer entreprenören att behöva tillträde (möjlighet att komma in) till din lägenhet under den tid som arbetet pågår i den aktuella porten. Detta för att elen är ett sammansatt system och skulle det uppstå problem kan de behöva utföra justeringar eller kontrollera att elförsörjningen inte påverkats i just din lägenhet. Styrelsen hoppas att ni som medlemmar har överseende med detta och att ni inser vikten av att detta projekt kan genomföras utan förseningar.

Den dag som arbetet pågår i din lägenhet kommer den vara helt strömlös. Moderna kyl och frysskåp är så välisolerade så om de bara hålls stängda kommer de att klara en dag utan ström. Tänk dock på att inte öppna kylen och frysen i onödan under dagen då det kommer att vara strömlöst i din lägenhet. Det kommer att aviseras innan vilken vecka just din lägenhet kommer att beröras.

### **Hur kommer nyckelhantering att gå till?**

Nycklar till lägenheter ska lämnas i föreningens brevinkast mellan Skeppargatan 96 och 98, märkta med namn och lägenhetsnummer. Detta måste ske senast veckan innan beräknad arbetsstart för respektive port. Möjlighet finns även att lämna nycklarna direkt till Edsvikens EI:s personal onsdagen kl. 07:00 – 07:30 i porten i berört trapphus veckan innan arbetet ska starta i respektive port. Mer information kommer när arbetet närmar sig.

### **När startar arbetet och när kommer allt vara klart?**

Arbetet har redan påbörjats och nu genomförs detaljerad planering och förberedelse. Det fysiska arbetet beräknas att påbörjas under första veckan i april. Se nedan för en övergripande tidplan för arbetet. Mer information kommer från entreprenören (Edsvikens EI) och styrelsen när arbetet på plats närmar sig. En slutbesiktning av allt arbete kommer enligt plan att ske innan utgången av 2014.

### **Kommer jag kunna byta till elspis och elugn?**

Ja, efter att projektet är genomfört kommer det att vara möjligt att byta till elspis och elugn. Något som idag inte är tillåtet då det befintliga systemet inte klarar av det effektkrav som skapas av elspis och elugn.

### **Vad krävs för att byta till elspis och elugn?**

För att byta till elspis och elugn krävs att du drar fram trefas från elcentralen till en anslutningspunkt för spis och ugn. Edsvikens EI kommer att erbjuda denna tjänst som en tilläggsbeställning och beskostas då av dig som medlem. Beställning av detta arbete görs i samband med överlämnande av nycklar alternativt via mail till [mattias.sundstrom@edsvikensel.se](mailto:mattias.sundstrom@edsvikensel.se). Detta arbete kommer inte att utföras samtidigt som mätartavla och elcentralen byts utan bokas separat med respektive lägenhetsinnehavare. Om du byter till elspis och elugn är det viktigt att du även kontaktar Stockholm Gas som behöver plugga igen och plombera gasledningen. Detta får endast utföras av behörig tekniker från Stockholm Gas.

### **Vad kommer att hända med gasen? Jag vill ha kvar min gasspis och gasugn.**

Gasen kommer att finnas kvar så du kommer inte behöva byta till elspis och elugn. Idag har föreningen ett kollektivt avtal med Stockholm Gas och gasen ingår i avgiften som du betalar till föreningen. Det som kommer ske är att du efter att projektet är genomfört per automatik får ett individuellt avtal med Stockholm Gas och därefter betala årskostnaden för gasen direkt till Stockholm Gas.

SPISGAS		
Lägenhetsstorlek	Pris 2013	Pris 2014
Lägenhet med ett rum	654 kr/kvartal	654 kr/kvartal
Lägenhet med två rum	744 kr/kvartal	744 kr/kvartal
Lägenhet med tre rum	801 kr/kvartal	801 kr/kvartal
Lägenhet med fyra rum eller fler	861 kr/kvartal	861 kr/kvartal
Småhus med gasspis	861 kr/kvartal	861 kr/kvartal

### Kommer detta projekt att påverka avgiften?

Nej, detta projekt specifikt kommer inte att påverka den faktiska avgiften. Idag ingår hushållsgasen i avgiften som du betalar till föreningen. Då det efter att projektet är genomfört kommer bli möjligt att byta till elspis och elugn kommer föreningen därför att säga upp sitt kollektiva avtal med Stockholm Gas och alla medlemmar som vill ha kvar gasen kommer att få teckna individuella avtal. Denna förändring är nödvändig för att vi som förening inte ska bryta mot likabehandlingsprincipen i föreningslagen som även gäller i bostadsrättslagen. Vi som förening kan inte inkludera en kostnad i avgiften för en service som är valfri att använda och på sätt göra så att alla medlemmar är med och betalar för en service som inte nyttjas av alla. Den kostnad för gas som har varit inkluderad i avgiften kommer istället att användas för att betala räntor på de lån som tas för att finansiera projektet. Därför kommer avgiften inte att höjas men väljer du att ha kvar gasen kommer du efter att projektet är klart att själv behöva betala gaskostnaden direkt till Stockholm Gas. Ovan ser du de priser som Stockholm Gas tar ut för spisgas.

### Hur påverkas föreningens ekonomi av allt det underhåll och större projekt som just nu genomförs?

Föreningen har en god ekonomi och styrelsen tillsammans med vår ekonomiska förvaltare bedömer att det underhåll som nu genomförs är nödvändigt och inte kommer att påverka ekonomin negativt på sikt. Enligt nya redovisningsregler kommer de större projekt som nu genomförs med syfte att höja standarden på fastigheterna att läggas på balansräkningen och därmed endast påverka resultatet genom den årliga avskrivningen.

### Översiktlig tidsplan

En översiktlig tidsplan som anger ungefärliga tider för respektive port. Dessa tider kan komma att förändras och det kommer att informeras mer och aviseras exakta tider när arbetet närmar sig.

Port	Beräknad startvecka	Beräknad färdigvecka
Skeppargatan 75	14	15
Skeppargatan 77	15	17
Skeppargatan 79	17	19
Skeppargatan 81	19	21
Skeppargatan 83	21	23
Skeppargatan 96	23	24
Skeppargatan 98	24	26
Skeppargatan 100	26	27
Skeppargatan 102	17	19
Strindbergsgatan 37	19	20
Erik Dahlbergsgatan 27	20	21
Erik Dahlbergsgatan 29	21	23
Erik Dahlbergsgatan 35	26	27

**Styrelsen och entreprenören som är Edsvikens El kommer löpande att informera om projektet och vad som gäller för just din port/lägenhet.**

**Skulle du ha några frågor är du välkommen att kontakta styrelsen genom att**

- lägg ett meddelande i brevlådan till expeditionen som ligger mellan Skepparg. 96 och 98
- skicka mail till: [styrelsen.massen@gmail.com](mailto:styrelsen.massen@gmail.com)

