

April 2015

# Frågor & svar

Det kom en del frågor på informationsbrevet i mars så vi satte ihop detta "frågor och svar"-blad för att förmedla svaren till alla medlemmar.

**F** Varför fick jag höjd garageavgift?

**S** Vi har ett behov av att effektivisera administrationen i föreningen. Tidigare fanns det nästan lika många avtal som det fanns platser i garaget. Bakgrunden till att vi gick igenom garageavtalen var att vi inte uppfyllde lagkravet att debitera moms på externa platser. Då vi ändå var tvungna att revidera avtalen så jämförde vi våra garagehyror i vårt nya nätverk av fastighetsägare på Gästrikegatan för att på så vis säkerställa att vi fick marknadsmässig ersättning. I den här processen upptäckte vi att priserna för våra medlemmar var väldigt olika vilket dels var svåradministrerat och dels ganska orättvist. Vi har nu skrivit de nya externa avtalen på kortare avtals-tider vilket också gör det lättare för medlemmar att få eller byta platser om så önskas. Vi kommer också att lättare kunna säga upp externa platser om vi behöver för att bli en äkta bostadsrättsförening.

**F** Varför fick jag sänkt garageavgift?

**S** Se ovan. Vi har gjort om till en enhetlig prissättning som vi hoppas och tror ska upplevas som rättvist av våra medlemmar.

**F** Har elen bytts i min lägenhet?

**S** Ja samtliga lägenheter har fått nya elstigar och nya proppskåp. Omtrådning av el inne i lägenheterna har skett i vissa fall i 12:ans uppgång där det var påbörjat i tillvalen för stambytesprojektet. Om så har skett har det skett på medlemmarnas egen bekostnad.

**F** Varför har vi en tvist med Axelsons?

**S** Axelsons anser sig ha blivit lovade en tidplan för ventilationsprojektet som inte överensstämde med den som faktiskt gällde. I och med att de kom tillbaka tidigare än beräknat blev deras verksamhet störd. De valde då att deponera hyresbetalningarna hos Länsstyrelsen som en form av skadestånd.

Kamelian hade gått med på att betala för en försening av projektet men inte så lång som Axelsons hävdar. För att få hyrespengarna utbetalda finns två tillvägagångssätt. Antingen efterskänker man pengarna eller så går man till Tingsrätten och ber att få bistånd med att få pengarna utbetalade. Det rör sig om cirka en kvarts miljon kronor. Dessutom betalade Axelsons sina kommande hyror med reservation för att de ansåg sig ha ytterligare krav på hyresnedsättning (drygt ytterligare en halv miljon). Vi anser att vi i vårt tilläggsavtal tydligt skrivit in att hyresnedsättning inte ska utgå utan andra former av kompensationer ska ske (renoveringsbidrag, oförändrad hyra ventilationsprojekt och nya lanterniner). Tvisten rör sig alltså enbart om ventilationsprojektet men den påverkade också planeringen av stambytet.

**F** Vill styrelsen säga upp hyresavtalet med Axelsons?

**S** Nej, vi vill ha Axelsons kvar i huset av många skäl. Men vi måste ha möjlighet att utföra sedvanligt underhåll. Vi ska självklart ta hänsyn till deras verksamhet men vi menar att det inte får gå ut över en effektiv och ekonomisk plan för föreningen. Vi anpassade oss för mycket i ventilationsprojektet och la, på Axelsons begäran, arbetet till sommaren när skolan var stängd men det fick konsekvenser i form av sämre tillgång på hantverkare, svårt att få fram material etcetera.

**F** Har vi inte höga advokatkostnader?

**S** Nej inte ännu. Vi har en bra försäkring i föreningen och den har tagit merparten av kostnaderna hittills. Vi har dessutom fått ett väldigt bra avtal med våra advokater. Till dags dato har vi advokatkostnader på cirka 150 000:-.

- F** Jag var nere och snackade med Axelsons och jag tycker vi ska göra som de säger, varför tycker inte ni det?
- S** Vi har förstått att Axelsons haft kontakt med flera av våra medlemmar. Vi förstår också att önskan att medla sker i all välmening. Tyvärr överensstämmer inte alltid den information som sprids med verkligheten och det försvårar vårt jobb att tillvarata föreningens intressen.
- F** Varför lägger vi så mycket pengar på ventilation och reparation?
- S** Byte av ventilationsaggregat var ett krav från Axelsons för att förlänga hyresavtalet. Vi har i samband med det också förbättrat ventilationen i lägenheterna och kommer nu att få en godkänd OVK vilket gör att vi uppfyller lagkraven (och med det höjer värdet på våra lägenheter). Vad gäller övriga reparationer så är vårt hus snart 50 år och kräver sitt underhåll. Det har inte funnits någon underhållsplan tidigare och därför lägger vi extra krut på att presentera en vision och en handlingsplan på kommande årsstämma för godkännande.
- F** Varför blev inte stambytet av?
- S** Axelsons släppte inte in oss i sina lokaler samt hotade med höga skadestånd. Då styrelsen dessutom fått mandatet av medlemmarna att genomföra ventilation och stambyte på totalt 20 miljoner kronor skulle mandatet överkridits om skadeståndet utkrävts. Ett förslag till förlikning lades fram från vår sida men med hänsyn till avtalet med vår entreprenör var vi tvingade att få ett svar från Axelson vid en viss tidpunkt om de var beredda att släppa in oss eller inte. Vi fick inte svar på önskad tidpunkt och var då tvingade att avbryta entreprenaden.
- F** När kommer stambytet bli av då?
- S** Vi för fortfarande en dialog med Axelsons om förutsättningarna för ett stambytesprojekt men för närvarande vet vi inte.
- F** Vad gör styrelsen för att vi ska bli en äkta förening?
- S** Vi kommer att presentera ett förslag för beslut på stämman. Den här frågan är en del av den vision vi tidigare nämnt att vi jobbar med.
- F** Varför är 10:ans gårdsport stängd?
- S** Vi har vid flera tillfällen trots att orsaken till läckan har hittats men nya läckage uppstår och större ingrepp krävs. Vår tekniska förvaltare Rubin har nu sett över en åtgärdsplan samt tidsplan. Troligtvis kräver detta större ingrepp på gården. Vi återkommer i ärendet.
- F** Hissarna är dåliga, när byts de?
- S** Vi har förhoppningsvis ett underlag för beslut klart till stämman i maj. Om mötet accepterar vår handlingsplan för 2015/2016 så genomför vi projektet förutsatt att vi inte hittat en lösning på stambytesfrågan innan dess.
- F** Finns något vindsförråd att hyra?
- S** Ja, hör av dig till styrelsen@kamelian.se.
- F** Jag vill sitta med i styrelsen, hur gör jag då?
- S** Ta kontakt med Johan Lauri plan 6 i 12:an som sitter i valberedningen.
- F** Jag hittar ofta osorterade sopor i återvinningen, är det ok att bara ställa ner sin kasse?
- S** Nej det är inte ok. Toppen om alla kan hjälpa till. För huset och för miljön.

*Hälsningar från styrelsen*