

Bostadsfakta Brf Viggby Hill

Södra Viggbyholm



Vår 2019



Sommar 2021

Södra Viggbyholm är ett attraktivt område i Täby, på höjd med utsikt över Lilla Värtan och Viggbyholms Båtklubb. De båda parhusen erbjuder en unik miljö i en lugn villastad. Kvalitativa ljudisolerade lågenergi ekohus med underhållsfri fasad av betongelement, byggda 2011. Tomten ligger i sydväst sluttning, ca 200 m från strandlinjen och är den perfekta kombinationen av lägenhets- och villaliv.

Bokföringsbyrå

Jenny Faxelöv, redovisningskonsult på Rolf o. Ulla Eriksson Service Aktiebolag, Vallentuna.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen har tecknat fullvärdig fastighetsförsäkring med LF. I den finns inte kollektivt tecknad bostadsrättstillägg. Var och en tecknar tillägg till sin bostadsrättsförsäkring.

Brandsäkerhet och inbrottsskydd

Varje hushåll har ett ansvar att det finns minst en fungerande handbrandsläckare i kök samt brandfilt och en A-släckare (vatten, pulver eller skum). Minst en fungerande brandvarnare skall finnas på varje våningsplan. Spisvakt, vattenlarm "droppstopp" och droppskyddsbricka under kyl/frys och diskmaskin rekommenderas. En lägenhet har eldstad och kontroll sotning/brandskydd sker enligt gällande föreskrifter. Inbrottsskydd och kameraövervakning står var och en för och båda parhusen har den senaste tekniken för bevakning.

Bredband och TV

Vi har villafiber med Bahnhof, upp till 10.000/10.000 Mbit/s.

Byggnaderna – parhusen

Viggby Hill består av två energisnåla eko-parhus med betongelement fasad på två tomter med totalt fyra lägenheter. Byggår 2011. Lägenheterna har 5 rum och kök i två plan och ger möjlighet till en flexibel planlösning. Varje lägenhet har ett generöst vardagsrum och kök på nedre plan med fullvärdigt badrum och altan/uteplats i söder, det sociala planet. På övre plan finns tre sovrum, fullvärdigt badrum, allrum med högt till tak och utgång till balkong i söder. Lägenheterna i parhuset på Vretvägen är 139 kvm. Lägenheterna i parhuset på Granitvägen är 146,5 kvm p.g.a. Attefallstillbyggnad (entré/hall) som blir klar februari 2023.

Ekonomisk plan

Finns registrerad hos Bolagsverket 2011-10-28. Dessa kan erhållas från styrelsens ordförande.

Familjer (Feb 2023)

Här bor idag familjen Granlund/Olsson (2012), familjen Sjölin-Horvath (2014), familjen Hannu (2019) och familjen Kaasik (2020). Vi är en liten effektiv välskött förening med god ordning, god ekonomi, trevlig uppknåppt stämning och lätt till samförstånd.

Adress, fastighet och tomtyta

Föreningens adress är Brf Viggby Hill, c/o ordf. Fredrik Hannu, Granitvägen 4, 183 63 Täby. Mobilnummer 0701750000. Föreningen består utav två fastigheter, Viggbyholm 91:1, 1056 kvm (Granitvägen 2, lgh 0204 och Granitvägen 4, lgh 0203) och Viggbyholm 91:2, 1055 kvm (Vretvägen 4 lgh 0401 och Vretvägen 4 A lgh 0402), total tomtarea 2.111 kvm. Varje lägenhet har egen elmätare, luftvärmepump, ventilation och el-central. Föreningen har dragit in fiber. Det finns ingen gemensam lokal, hiss eller liknande. Varje lägenhet disponerar två p-platser och ett uteförråd 7,5 kvm. Föreningen anlitar inte extern part för Fastighets- Teknisk- eller Ekonomisk förvaltning. Det förklarar den relativt låga årsavgiften per kvm boyta och vid jämförelse med andra bostadsrättsföreningar.

80 kvm tomt är upplåten med bostadsrätt för samtliga lägenheter genom tilläggsavtal till upplåtelseavtal tecknat 2022. Lgh 0203 och 0204 på Granitvägen 2 och 4 har upprättat en Attefallstillbyggnad på totalt 15 kvm (7,5 + 7,5), en entré/hall. Lgh 0203 och 0204 kommer ha en boyta på 146,5 kvm. Tillbyggnaden står klar februari 2023.

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Fredrik Hannu och Mikael Granlund. Vid investeringar och avtal med värde överstigande 25.000 kr tecknas firman av styrelsen.

Förråd, parkering och motorvärmare

Föreningen äger fastigheten och marken. Till varje lägenhet hör två parkeringsplatser och ett oisolerat utomhusförråd 7,5 kvm och altan. Lgh 0401 och 0402 har installerat motorvärmare. Lgh 0203 och 0204 har installerat elladdstation för elbil, dragit el till uteförråd/belysning samt installerat varsin robotgräsklippare. Båda dessa installationer är upplåtna med bostadsrätt.

Kassör/ekonomiansvarig

I en liten förening drar vi nytta av styrelsens olika erfarenhet och kompetenser. Av den anledningen sköter Ulrika Olsson vår löpande drift och ekonomi. Hon är vår kassör och har god kontroll på våra löpande räkenskaper.

Kommunikationer

Med bil svänger du enkelt ut på E18. Längs Vretvägen och Drakskeppsvägen går bussar till Näsby Park Centrum (Roslagsbanan) samt Täby Centrum, som är navet för att ta sig vidare. Det tar ca 12 min att promenera till Viggbyholms tågstation och ca 15 minuter till Näsby Park Centrum, 5 minuter till båthamnen och Viggbyholms ridskola. Det finns busshållplats på Vretvägen, 100 m från fastigheten.

Kommunikation inom föreningen

Frågor som rör Viggby Hill sker via WhatsApp och e-post. På så vis kan alla medlemmar ta del av löpande frågor och svar samt förslag eller aktiviteter som poppar upp. Vi har 4 ordinarie styrelsemöten per år och tar ofta styrelsebeslut via mail eller WhatsApp.

Pantsättningsgrad bostadshavare och föreningens fastighetslån

Bostadsrättshavarnas samlade pantsättningsgrad understiger 50% utav lägenheternas samlade

estimerade marknadsvärde (feb 2023). Föreningens fastighetslån är 4.486.500 kr (okt 2022), rörlig ränta. Amortering sker varje månad.

Kort om verksamhetsåret 2022

Föreningen har p.g.a. höjda ränteutgifter valt att pausa lyxbetonade byggen/förbättringsåtgärder. Underhållsplanen följs till punkt och pricka dock. De närmsta fyra åren är relativt fria från underhåll och kostnader, vilket känns tryggt med tanke på allmänt ökade kostnader i omvärlden. Brf Viggby Hill fick höjd kreditvärdighet p.g.a. god skötsel och god återbetalningsförmåga 2021. Styrelsen höjde årsavgiften med 10% per oktober 2022.

Kort om verksamhetsåret 2022 fram till början av september

Månadsavgiften har legat på 4.500 kr i många år. P.g.a. omvärldsfaktorer och ökade räntekostnader har beslut tagits att höja årsavgiften fr.o.m. 1 oktober 2022 till 5.096 kr/mån. Vår medlemsavgift i förhållande till boyta (f.n. 417 kr/kvm/år) är låg jämfört med genomsnittet och kommer fortsatt ligga på en lägre nivå jämfört med likvärdiga och jämförbara brf i Täby och Stockholm. Vår skuldsättningsgrad är också relativt låg och sjunker.

Rösträtt

Varje medlem/lägenhet har en röst (25%) oavsett om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt. Vi är en mindre förening där samtliga medlemmar/lägenheter representeras i styrelsen.

Stadgar

Föreningens Stadgar uppdaterades 2021 och finns registrerade på Bolagsverket 2021-05-11_R195914/21.

Styrelsen

Styrelsen består av fyra styrelseledamöter (lägst tre) och två styrelsesuppleanter (högst 4). Samtliga medlemmar/bostadsrättshavare representeras i styrelsen.

Tekniska frågor

Det finns ingen central för värme och el. Det finns ingen gemensam lokal, hiss, trapphus eller postboxar. Det är respektive bostadshavares fria val. Mikael Granlund är ansvarig för föreningens fastighet och teknik. Föreningen anlitar inte någon Teknisk förvaltning.

Trädgården

Vår trädgård består främst av gräsmatta i sluttning med japanska körsbärsträd och äppelträd med häck i etage mellan parhusen. Vissa år utförs bara rent underhåll och andra år görs lite större insatser för att bibehålla och bevara en vacker trädgård. Tomten ringas in av en avenbok häck. Fredrik Hannu ansvarar för vår trädgård. Medlemmarna hjälps åt med tomtunderhåll. Föreningen anlitar inte extern Trädgårdsförvaltning.

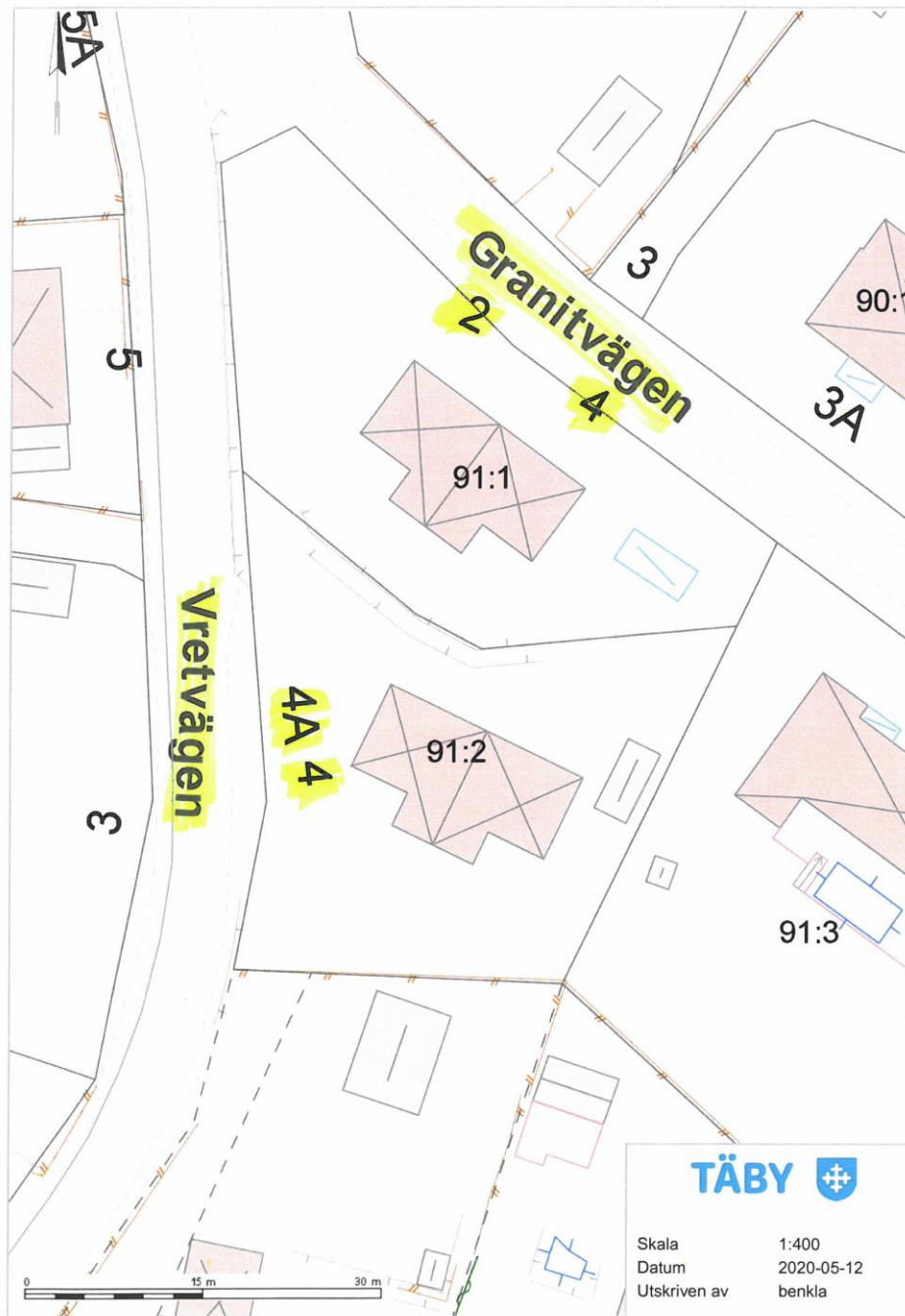
Underhållsplan

Styrelsen uppdaterade en detaljerad 15-års finans- och underhållsplan på föreningsstämman 2022-03-22 (2023 – 2037). Styrelsen redovisar i årsredovisningen för de underhåll och renoveringar som genomförts under året och planerade insatser i närtid framåt. De närmsta fem åren sker inga väsentliga underhåll enligt plan, vilket håller nere övriga kostnader då räntekostnader ökar.

Årsavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift

Månadsavgiften är 5.096 kr per lägenhet inkl. kallvatten, sophämtning, utomhusförråd, två parkeringsplatser och motorvärmare resp. el laddstation. Överlåtelseavgift 2,5 % och pantsättningsavgift 1 % av prisbasbelopp och betalas av köparen.





<i>Namn:</i>	<i>Roll:</i>	<i>Mailadress:</i>	<i>Mobilnummer:</i>	<i>Lgh:</i>
Mikael Granlund, dataspecialist	Ledamot	mikael.granlund@atea.se	073-367 13 52	0401
Ulrika Olsson, ekonom/redovisning	Suppleant	Ullis_en@hotmail.com	073-322 39 70	0401
Lena Sjölin-Horvath, sjuksköterska	Ledamot	sjolinhorvathlena@gmail.com	070-155 64 80	0402
Fredrik Hannu, egenföretagare	Ordförande	belles.epost@gmail.com	070-175 00 00	0203
Mikael Kaasik, egenföretagare	Ledamot	mikael.kaasik@gmail.com	070-513 33 45	0204
Birgitta Kaasik, kommunalråd	Suppleant	birgitta.kaasik@gmail.com	070-743 10 93	0204



Sensommar 2021 Brf Viggby Hill

Bilder tagna från närområdet, inom 15-20 min promenadavstånd från Viggby Hill.



Täby Sjöflygklubb, Hägernäs Strand



Viggbyholm Marina



Restaurang Pont, Hägernäs Strand



Viggbyholms Ridklubb



Lorensviksparken med bl.a. parkbänkar, lekplats och boulebana



Sportfiskeboden, Viggbyholm Marina



Viggbyholms stationscafé vid Roslagsbanan



Näsaängsbadet, Näsbypark



Hägernäsbadet



Långfärdsskridskor Lilla Värtan

Välkomna att kontakta någon i styrelsen om frågor finns eller droppa förbi på en fika.

/Styrelsen