

# JAKTBLADET

September 2014

## Informationsmöte

Föreningens samtliga medlemmar kallas till informationsmöte måndagen den 29 september kl. 19:00 i föreningslokalen på JV 26. Styrelsen har sedan tidigare beslutat hålla 2 informationsmöten per år, ett i januari och i september. Under mötet går styrelsen igenom vad som händer i föreningen och det finns möjligheter att ställa frågor eller komma med förslag.

## Periodiskt underhåll

Målning av Gård A är slutförd och slutjusteringar efter besiktning pågår. Målning av Gård D pågår och börjar närma sig slutförande och slutbesiktning. Målning av föreningens alla förrådsdörrar är slutfört. Lagning av takpannor samt rör och inbrädningar på vindar är slutfört. En lekplats är renoverad med ny sandlåda och ytterligare två kommer få skydd kring gungor monterade/reparerade under hösten.

## Ekonomi

Föreningen följer budgeten sett till resultat. Dock har flera omprioriteringar mot lagd budget gjorts rörande



underhåll och pågående förändringsarbete. På grund av ett stort antal pågående aktiviteter under 2014 så börjar likviditeten bli låg. Amorteringarna drar också ner kassan (även om det är positivt att amortera så dras det pengar från kassan, dock påverkas inte resultatet av detta). Därför kommer budgeten för 2015 bli mer återhållsam jämfört med 2014. Styrelsen planerar att likviditeten ska få återhämta sig under hela nästa år. Budgetarbetet startar i höst efter informationsmötet i slutet på september.

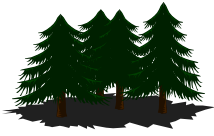
## Reglering av utbyggda 4:or

Totalt 14 bostadsrättsinnehavare har gjort en utbyggnad av deras 4:or med cirka 17 kvm. Ärendet har pågått i över 10 års tid och tyvärr handlagts fel från början vilket gjort att föreningen för närvarande inte följer lagen. Föreningen har därför fått en erinran från revisorerna att frågan måste regleras. Styrelsen har sedan dess startat ett separat projekt för att bl.a. utreda vilka lösningar som finns och påbörja regleringen. Arbetet tar mycket tid då det juridiskt är komplext samt att det gått så lång tid.

Den 10 juni hölls ett informationsmöte med anledning av detta. Det som hänt är att bostadsrättsinnehavaren har byggt ut och betalat utbyggnaden medan den är upplåten på föreningens mark och byggnad. I en bostadsrättsförening är det föreningen som äger all mark och alla byggnader. Det finns tre alternativ för att reglera denna fråga. 1. Bostadsrättsinnehavaren kan riva utbyggnaden och återställa till ursprungligt skick (vilket knappast är ett troligt alternativ men den finns för de som önskar eller som sista alternativ). 2. Föreningen kan skriva ett arrendeavtal för tillbyggnaden där bostadsrättsinnehavaren står som kontraktspart och hyr uppställningsyta för sin byggnad av föreningen (detta alternativ följer alltså inte bostadsrätten utan nuvarande innehavare och är mycket komplext att hantera, inte minst frågan om underhåll). 3. Bostadsrättsinnehavaren kan införliva utbyggnaden som en del av bostadsrätten (sker genom en speciell process och beslut på stämma). Styrelsens främsta uppgift är att verka för föreningens samtliga medlemmars ekonomiska intresse där likabehandlingsprincipen ska tillämpas. Därför har styrelsen beslutat att reglering ska ske antingen via införlivning eller att utbyggnaden tas bort. Dessa alternativ är mest långsiktiga och gynnar föreningens samtliga medlemmar bäst. Berörda informeras separat och extra stämmor är planerade. Ett nytt informationsdokument finns publicerat på hemsidan.

## Nya stadgar

Projektet som pågår har tagit fram ett förslag på nya stadgar till föreningen. Syftet är att göra stadgarna tydligare och mer aktuella utifrån rådande lagstiftning. Som utgångspunkt används de så kallade Mösterstadgarna som tagits fram av SBC och Intresseorganisationen Bostadsrätterna. Hela deras samlade expertis har gått igenom vanliga fel och otydligheter som finns i bostadsrättsföreningars stadgar. Därefter har dom sammanställt detta i en mall som vi använder som bas. Ovanpå detta lägger vi in specifika saker som gäller enbart vår bostadsrättsförening. Dessa nya stadgar kommer att presenteras under hösten och extra stämmor är planerade för att behandla dessa.



# JAKTBLADET

September 2014

## Projektarbete

I januari 2014 tog styrelsen ett initiativ till ett projekt som parallellt med det ordinarie styrelsearbetet ska arbeta med flera eftersatta områden. Pågående aktiviteter är bl.a. arbetet med regleringen av utbyggda 4:or och nya stadgar. Projektet kommer även ta fram en ny styrelsehandbok och nya ordningsregler för föreningen, både generella och mer specifika kring olika byggfrågor. Styrelsen har även beslutat att projektet ska granska och eventuellt omförhandla flera av föreningens avtal i syfte att påverka kostnaderna och servicenivån till våra medlemmar. Under våren och sommaren har mycket förberedelser och analyser pågått. Under hösten, vintern och våren kommer projektet börja leverera beställda aktiviteter. Först ut blir regleringen av utbyggda 4:or och nya stadgar följt av nya generella ordningsregler. Nya regler för om- och tillbyggnad planeras att levereras till våren tillsammans med ny styrelsehandbok. Information om föreningens avtal skickas ut löpande i Jaktbladet.

## Extra föreningsstämmor

Under hösten/vintern kommer styrelsen kalla till två extra föreningsstämmor för att behandla beslut om nya stadgar, införlivning av utbyggnader samt namnändring på föreningen. Fler punkter kan tillkomma och mer information samt officiella kallelser kommer. Preliminärt kommer stämmorna att hållas i slutet av november och en bit in i december.



## Naturvårdsplan

Flera ansökningar om att fälla träd på föreningens mark har inkommit. På föreningens mark finns mycket träd och natur som är känslig och måste hanteras varsamt enligt naturskyddslagarna. Med anledning av detta har styrelsen anlitat företaget Naturskog för att ta fram en naturvårdsplan för hela föreningen. Denna ska sedan ligga som grund för löpande skötsel och ansökningar om att fälla träd.

## Rensning av skogsdunge

I slänten mellan JV 1 och Skogsvägen har ett träd fallit och missade just så pass föreningshuset. Styrelsen har via Naturskog beställt bortforsling och rensning av slänten.



## Fastighetssyn

Den årliga fastighetssynen där föreningens tekniska förvaltare tillsammans med representanter från styrelsen går igenom området utfördes i juni. Brister dokumenteras och framförs till styrelsen för beslut om underhåll och reparationer.

## Underhållsplan

Föreningens underhållsplan kommer att uppdateras under hösten för att bättre matcha föreningens behov.

## Brandskyddsarbete

Alla tre brandsläckare i föreningens gemensamhetsutrymmen vid tvättstugor och föreningslokal är utbytta. Ny märkning kommer att ske och i samband med det kontrolleras även brandvarnarna. Separat information om brandskyddsarbete i flerfamiljshus har delats ut till alla hushåll.

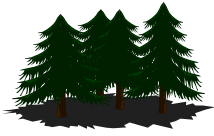
## Parkeringsplatser

Föreningens parkeringsplatser är ganska trånga så det är extra viktigt att parkera rakt och inom sin markering. Visa hänsyn och hjälp varandra! Styrelsen undersöker möjligheten att måla om markeringarna då dessa börjar bli slitna.



## Ordning i soprummen

Trots uppmaningar från styrelsen och andra medlemmar fortsätter problemen i våra soprum. Separat information om detta tillsammans med soppguiden har delats ut till alla hushåll. Fortsätter problemen så tvingas styrelsen agera kraftfullare och både varningsskrivelser och ansökningar om tvångsförsäljning kan bli aktuellt om systematiskt missbruk förekommer. Vänligen hjälp till att hålla ordning och rapportera misskötsel.



# JAKTBLADET

September 2014

## Hål i asfalt

Det finns ett hål i asfalten utanför JV 1 som styrelsen har beställt lagning av. Tills dessa bör ni ta det försiktigt vid passering och hålet är uppmärkt med varningskon.

## Byggstopp

Som tidigare meddelats är det fortsatt byggstopp och inga ansökningar för om- eller tillbyggnad kommer behandlas. Anledningen är att de byggen som redan finns måste regleras då föreningen för närvarande inte följer gällande lagstiftning. Flera tillbyggnader riskerar också att skada föreningens fastigheter och nuvarande regelverk inte är tydligt nog med vad som är tillåtet och inte. Arbete med att reglera utbyggnader samt ta fram nya ordningsregler pågår och beräknas vara klart till våren 2015. De som bygger ut utan styrelsens godkännande riskerar dels att få återställa till befintligt skick och dels att bli uteslutna från föreningen med tvångsförsäljning som följd. Detta gäller alla typer av arbete, även mindre som staket och altaner m.m. Så kontakta alltid styrelsen innan du planerar något arbete. Underhåll enligt stadgarna påverkas dock inte av detta.



## Lutande lyktstolpar

Flera lyktstolpar lutar och styrelsen har därför beställt upprättning av dessa och arbete pågår

## Förslag och idéer

Styrelsen arbetar för föreningen och er medlemmar. Vi tar tacksamt emot idéer och förslag på vad ni tycker är viktigt för ert boende, området eller föreningen som helhet. Skriv gärna ett e-mail eller ett brev och skicka till oss.

## Styrelsemöten

Nu har styrelsen beslutat om samtliga styrelsemöten för 2014 och de finns publicerade på hemsidan under "kalender". Tänk på att ansökningar måste lämnas in senast en vecka innan ett styrelsemöte för att styrelsen ska hinna behandla dom. Nästa möte är den 23 september.

## Störningsjour

Vi har en störningsjour som kan användas vid behov. Tänk dock på att varje uttryckning kostar mycket för föreningen, så använd denna endast i riktigt störande situationer. Tel: 08-657 77 33

## Hyra av gästrum eller lokal

Vill ni boka lokaler gör ni det via bokningstavlorna. För priser och information se hemsidan: [www.brfskogsvagen.se](http://www.brfskogsvagen.se) Eller ring till Helena. OBS! telefontid 18.00–21.00 Tel:, 08-590 826 48/0736-91 09 31



## Felanmälan?

Har ni en felanmälan ska den alltid göras till SBC (öppet må-fr kl. 7-21)

## Telefon Kundtjänst 0771-722 722

## Akuta problem?

Har din bostad fått en vattenläcka, brandskada eller något annat akut problem? Anmäl i första hand till SBC:s kundtjänst. Om det ligger utanför SBC:s tider, ring då Driftias Jourtelefon som är öppen dygnet runt.

## Telefon Driftia Jour: 08-744 09 50

Styrelsen hanterar inte felanmälningar.

Tänk på att om du anmäler fel där du själv ansvarar för underhållet blir du debiterad för utförd uttryckning/arbete. Detta inkluderar jouruttryckningar från Driftia.

## Ansvar för boende/förening?

Det är viktigt som bostadsrättshavare att veta sina rättigheter och skyldigheter i en bostadsrätt. Vill du veta vem som ansvarar för vad i vår förening, se föreningens stadgar (paragraf 25-30) på vår hemsida [www.brfskogsvagen.se](http://www.brfskogsvagen.se).

## Släpvagnen

Föreningen har en släpvagn med galler som alla medlemmar kan låna gratis. Deposition 500 kr lämnas kontant vid utlämning och återfås om ingen skada skett. Kontakta följande för att boka:

Ernst: 070-994 22 43

Tage: 08-590 826 12